

VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA  
EKONOMICKÁ FAKULTA

KATEDRA MANAGEMENTU

Plán výstavby sportovního zařízení v Čeladné

Development plan of sports komplex in Čeladná

Student: Bc. Jiří Pěček

Vedoucí diplomové práce: doc. PhDr. Ing. Jan Novotný, CSc.

Ostrava 2010

## ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

ve smyslu § 17, odst. f, zákona č. 111/98 Sb. a Studijního a zkušebního řádu pro studium  
v magisterských studijních programech Vysoké školy báňské – Technické univerzity  
Ostrava, čl. 23 až 26

Jméno diplomanta: **Bc. Jiří Pěček**  
Studijní program: **N6208 Ekonomika a management**  
Studijní obor: **6208T101 Sportovní management**  
Název tématu: **Plán výstavby sportovního zařízení v Čeladné**  
Anglický název tématu: **Development plan of sports complex in Čeladná**

1. Úvod
2. Teoretická východiska výzkumu
3. Analýza trhu a popis sportovního zařízení Healthy Lifestyle
4. Možnosti financování výstavby a finanční analýza investice
5. Shrnutí výsledků šetření, návrhy a doporučení
6. Závěr

Seznam použité literatury

Seznam zkratek

Prohlášení o využití výsledků diplomové práce

Přílohy

*Na tomto místě bych rád poděkoval vedoucímu mé diplomové práce panu Doc. PhDr. Ing. Janu Novotnému, CSc. za věnovaný čas, odborné rady a připomínky, čímž významně přispěl k vypracování této diplomové práce.*

*Místopřísežně prohlašuji, že jsem celou diplomovou práci včetně všech příloh vypracoval samostatně.*

*V Ostravě dne 25. 4. 2010*

---

vlastnoruční podpis autora

# Obsah

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>1</b> | <b>Úvod</b>  | <b>5</b>  |
| <b>2</b> | <b>Teoretická východiska výzkumu</b>                                 | <b>7</b>  |
| 2.1      | <i>Klasifikace investic</i>  | 7         |
| 2.2      | <i>Investiční strategie</i>  | 7         |
| 2.3      | <i>Investiční projekt</i>  | 8         |
| 2.4      | <i>Proces přípravy a realizace investičních projektů</i>             | 9         |
| 2.4.1    | Předinvestiční fáze  | 10        |
| 2.4.2    | Investiční fáze  | 11        |
| 2.4.3    | Provozní fáze  | 12        |
| 2.5      | <i>Zdroje financování podnikatelských subjektů</i>                   | 12        |
| 2.5.1    | Interní zdroje financování   | 13        |
| 2.5.2    | Externí zdroje   | 15        |
| 2.6      | <i>Kritéria hodnocení ekonomické efektivity</i>                      | 17        |
| 2.6.1    | Kapitálové výdaje  | 18        |
| 2.6.2    | Kapitálové příjmy  | 18        |
| 2.6.3    | Diskontní sazba  | 19        |
| 2.7      | <i>Finanční analýza</i>  | 20        |
| 2.7.1    | Ukazatele zadluženosti   | 21        |
| 2.7.2    | Ukazatele rentability  | 23        |
| 2.7.3    | Ukazatele aktivity   | 25        |
| 2.8      | <i>Metody hodnocení ekonomické efektivity investičních projektů</i>  | 25        |
| 2.8.1    | Čistá současná hodnota (NPV)   | 26        |
| <b>3</b> | <b>Analýza trhu</b>  | <b>28</b> |
| 3.1      | <i>Geografická poloha</i>  | 28        |
| 3.2      | <i>Analýza trhu a poptávky</i>                                       | 29        |
| 3.2.1    | Situace širších vztahů   | 30        |
| 3.2.2    | Analýza ekonomického prostředí                                       | 32        |
| 3.2.3    | SWOT analýza   | 34        |
| <b>4</b> | <b>Popis sportovního komplexu Healthy Lifestyle</b>                  | <b>35</b> |
| 4.1      | <i>Velikost a umístění komplexu</i>                                  | 35        |
| 4.2      | <i>Nabídka služeb sportovního komplexu</i>                           | 37        |
| 4.2.1    | Aktivní rehabilitace   | 37        |
| 4.2.2    | Pasivní rehabilitace   | 39        |
| 4.2.3    | Healthy Bar  | 39        |
| 4.3      | <i>Marketingová strategie společnosti Healthy Lifestyle s. r. o.</i> | 40        |
| 4.4      | <i>Lidské zdroje</i>   | 41        |
| <b>5</b> | <b>Možnosti financování výstavby sportovního komplexu</b>            | <b>43</b> |
| 5.1      | <i>Kapitálová struktura</i>  | 43        |
| 5.2      | <i>Plánování budoucích peněžních příjmů</i>                          | 47        |
| 5.3      | <i>Finanční analýza investice</i>                                    | 51        |
| 5.3.1    | Ukazatele zadluženosti   | 51        |
| 5.3.2    | Ukazatele rentability  | 53        |
| 5.4      | <i>Zhodnocení ekonomické efektivity projektu</i>                     | 55        |
| <b>6</b> | <b>Shrnutí výsledků, návrhy a doporučení</b>                         | <b>57</b> |
|          | <b>Závěr</b>   | <b>59</b> |
|          | <b>Seznam použité literatury:</b>                                    | <b>61</b> |
|          | <b>Seznam zkratk</b>   |           |
|          | <b>Prohlášení o využití výsledků diplomové práce</b>                 |           |
|          | <b>Seznam příloh</b>   |           |

# 1 Úvod

V současnosti je sport zpřístupněn širokému okruhu obyvatel. Sport si nachází pevné místo ve volnočasových aktivitách lidí, od aktivně sportujících, přes zájemce o rekreační sport až po pasivní konzumenty. V České republice se tělovýchova a sport nějakým způsobem dotýká asi 70% populace.

Zdravý životní styl znamená formu života člověka nebo celé společnosti, která podporuje a zdůrazňuje zdraví jako složku nejpodstatnější a nejvýznamnější. Přičemž vhodné zvolené pohybové aktivity, vykonávané ve vhodném prostředí ve vhodné době a v rozsahu odpovídajícímu věku jedince, přispívají k celkovému zdraví člověka, k udržení jeho tělesné a duševní kondice.

Důležitá je volba druhu pohybu. Dříve byla fyzická námaha běžnou součástí života každého člověka, ale za poslední půlstoletí se životní styl populace dramaticky změnil natolik, že kdo nechce nemusí se vůbec namáhat. Přitom nedostatek pohybu a slabá fyzická kondice se podepisují na lidském zdraví negativně a netrénovaný organismus je náchylnější k civilizačním chorobám.

Tato fakta mě přivedla k myšlence podnikatelského záměru v duchu zdravého životního stylu. Nejde jen o těžce pracující, kteří přes všechen stres a pracovní vyčerpání nemají čas zabývat se více svým zdravím, nebo jen nechtějí studovat složité fyziologické procesy, které naše zdraví významným způsobem ovlivňují, ale i o vrcholové sportovce, kteří jsou nepřiměřeně zatěžováni svým sportem. Tyto skutečnosti pak vyústí v řadu zbytečných zranění a civilizačních chorob, které lze pravidelným cvičením a racionálním stravováním minimalizovat nebo jim zcela předejít.

**Cílem diplomové práce je analýza a zhodnocení ekonomické efektivity navrhovaného investičního projektu, kterým je plán výstavby sportovního komplexu v Čeládkách se zaměřením na zdravý životní styl. Diplomová práce se bude opírat o studijní poznatky nabyté v průběhu studia, o údaje z odborné literatury, internetových zdrojů a legislativních úprav právního řádu ČR.**

Analýza bude provedena dle zvolených poměrových ukazatelů, které budou doplněny odpovídající metodou pro zhodnocení ekonomické efektivity a to pro časový horizont 30-ti let, což je doba odpisu navrhované stavby sportovního komplexu.

Teoretická část práce poslouží k objasnění základních východisek výzkumu, kde bude popsán proces přípravy a realizace investičních projektů včetně jeho fází a také možné způsoby získávání finančních zdrojů pro podnikatelské subjekty dle povahy jejich vzniku. Důležitou teoretickou částí je popis správného odhadu budoucích peněžních příjmů a kapitálových výdajů na projekt, včetně zohlednění faktoru času. Pro praktickou část je neméně důležitý výklad o finanční analýze dle poměrových ukazatelů zadluženosti a ziskovosti, pro zhodnocení ekonomické efektivnosti projektu bude vybrána metoda čisté současné hodnoty, na jejíž základě bude možno rozhodnout, zda má smysl danou investici realizovat či nikoli.

Praktická část je rozdělena na 3 subkapitoly. Diplomová práce představuje předinvestiční fázi projektu, proto zde bude provedena technicko – ekonomická studie.

Na začátku praktické části bude provedena analýza trhu, tzn. konkurence, potenciální poptávky, situace širších vztahů v obci Čeladná a okolí. Dále budu analyzovat ekonomické, technologické, legislativně – právní a společensko – kulturní prostředí. Situace na trhu bude zhodnocena pomocí SWOT analýzy.

V druhé části se zaměřím na popis sportovního komplexu Healthy Lifestyle, především na velikost a umístění komplexu, podrobný popis nabízených služeb a použitých technologií v tomto zařízení. Součástí kapitoly je rovněž návrh marketingové strategie a potřeby lidských zdrojů k zajištění bezproblémového a účelného fungování podniku.

Ve třetí kapitole praktické části budou navrženy možnosti financování výstavby a provozu sportovního komplexu. Mimo kapitálovou strukturu společnosti a odhadů budoucích peněžních příjmů zde bude nastíněna finanční analýza investice pomocí ukazatelů rentability (ziskovosti) a zadluženosti. Vhodnost realizace investičního projektu bude na závěr kapitoly zhodnocena pomocí dvoufázové metody čisté současné hodnoty a to na základě odhadu diskontovaných peněžních toků až do roku 2040.

## 2 Teoretická východiska výzkumu

### 2.1 Klasifikace investic

- *Hmotné investice* – jde o nákup budov, strojů, pozemků nebo dopravních prostředků s pořizovací cenou, která je vyšší než 40 000 Kč. Tyto investice rozšiřují výrobní schopnosti daného podniku.
- *Nehmotné investice* – jsou zajišťovány nákupem softwaru, licencí, výdajů na vzdělání a nebo také výdaji na vědu a výzkum o pořizovací hodnotě vyšší než 60 000 Kč.
- *Finanční investice* – řádíme zde nákup dlouhodobých cenných papírů, dlouhodobé půjčky, nákup nemovitostí nebo vklady do investičních společností. Účelem je získání dividend, úroků či zisku.

V tomto projektu se jedná o výstavbu sportovního centra se zaměřením na zdravý životní styl. Podnik může dlouhodobý hmotný majetek získat těmito způsoby:<sup>1</sup>

- *Koupi* – tímto způsobem jsou nakupovány stroje, pozemky, nemovitosti a dlouhodobá finanční aktiva
- *Investiční výstavbou* – dodavatelským způsobem nebo ve vlastní režii
- *Bezúplatným nabytím* – na základě smlouvy o koupi najaté věci
- Darováním

### 2.2 Investiční strategie

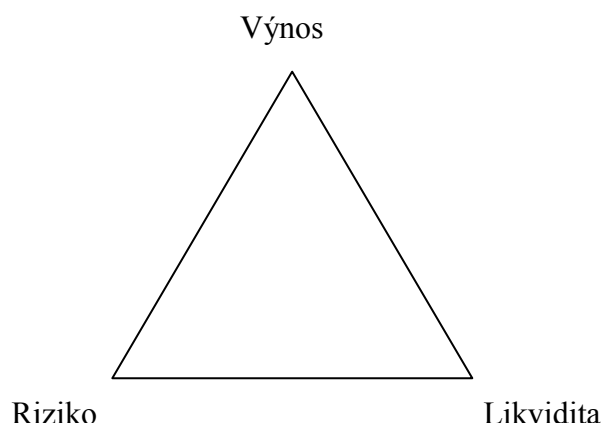
Nejvíce preferovány jsou investiční příležitosti s maximálním výnosem a minimálním rizikem. V praxi je však taková situace ojedinělá, proto díky různě zaměřeným investorům vznikly různé typy investičních strategií.

---

<sup>1</sup> SYNEK, M a kol. *Manažerská ekonomika*. 4. vydání. Praha: Grada Publishing, 2007. 279 s. ISBN 978-80-247-1992-4



Obr. č. 1 Magický investiční trojúhelník:<sup>2</sup>



*Strategie maximalizace ročních výnosů* – tato strategie se uplatňuje při nižším stupni inflace. Investor při této strategii upřednostňuje co nejvyšší roční výnosy a nebere v úvahu růst ceny investice.

*Strategie růstu ceny výsledné hodnoty investice* – je využívána při vyšším stupni inflace. Investor upřednostňuje projekty s předpokladem maximálního zvýšení hodnoty prvotního investičního vkladu.

*Strategie konzervativní* – při této strategii investor volí projekty s nižší mírou rizika za cenu nižšího výnosu.

*Agresivní strategie* – investor upřednostňuje projekty s vysokým stupněm rizika, ovšem s následným vyšším zhodnocením investice. Krátkodobé zdroje v tomto případě pokrývají trvalou část oběžných aktiv a mohou se podílet i na krytí fixních aktiv.

## 2.3 Investiční projekt

Investiční projekty představují soubor technických a ekonomických studií, které mají sloužit k přípravě, realizaci, financování a efektivnímu provozování navrhované investice. Čím jsou projekty větší, tím větší mají dopad na okolní prostředí, ale na druhé straně jsou také citelněji limitovány různými zájmovými skupinami často s protichůdně orientovanými zájmy.<sup>3</sup>

<sup>2</sup> SMEJKAL, V., RAIS, K., *Řízení rizik ve firmách a jiných organizacích*. 2. vydání. Praha: Grada Publishing 2006. 213 s. ISBN 80-247-1667-4

<sup>3</sup> VALACH, J., *Investiční rozhodování a dlouhodobé financování*. 2. vydání. Praha: Ekopress, 2006, 42 s. ISBN 80-86929-01-9

Samotnou realizaci investičních projektů je nutné rozlišit od provozních činností díky těmto vlastnostem:

- dlouhodobý časový horizont rozhodování – realizace a chod projektu se mnohdy uskutečňuje po dobu několika let
- nejistota a riziko – obvykle je míra rizika a nejistoty dosti vysoká
- finanční náročnost – realizace projektů vyžaduje větší množství finančních zdrojů
- externí dopady – projekty svými dopady působí na infrastrukturu či životní prostředí

## 2.4 Proces přípravy a realizace investičních projektů

### Fáze života projektu

Vlastní přípravu a realizaci projektů od identifikace určité základní myšlenky projektu až po ukončení jeho provozu a likvidaci lze chápat jako určitý sled čtyř fází:<sup>4</sup>

- předinvestiční
  - identifikace projektu
  - předběžný výběr
  - studie proveditelnosti
- investiční
- provozní (operační)
  - ukončení provozu a likvidace

Každá z těchto fází je důležitá z hlediska úspěšnosti projektu. Přesto by však měla být věnována zvýšená pozornost předinvestiční fázi, neboť úspěch či neúspěch daného projektu bude ve značné míře záviset na informacích a poznatcích marketingové, technicko – technologické, finanční a ekonomické povahy, které jsou získány v rámci zpracování technicko – ekonomické studie (feasibility study) projektu, a na interpretaci těchto informací a poznatků v této studii. I když není zpravidla zpracování technicko – ekonomické studie levnou záležitostí, nemělo by nás to doradit od pečlivé přípravy projektu, neboť tím můžeme často předejít značným ztrátám spojeným s vložením prostředků do špatného projektu, který by skončil neúspěchem.

---

<sup>4</sup> FOTR, J., SOUČEK, I., *Podnikatelský záměr a investiční rozhodování*, Praha: Grada Publishing 2005, 16 s. ISBN 80-247-0939-2

### 2.4.1 Předinvestiční fáze

Je důležitou fází úspěšné realizace projektů a jejich následného fungování. V této fázi se identifikují podnikatelské příležitosti, dochází k předběžnému výběru projektu a přípravě projektu zahrnující analýzu jeho variant a označení nevhodných příležitostí, od kterých bude upuštěno z důvodu vysoké nákladovosti či přílišného rizika. Předinvestiční fáze se dělí do tří dílčích etap:

**Identifikace podnikatelských příležitostí** (opportunity study) – jejichž cílem je zpracování dostupných informací o jednotlivých příležitostech do formy, který by umožnila posoudit, alespoň v hrubé míře, efekty a nadějnost projektů, založených na těchto příležitostech. Tyto studie příležitostí by měly být poměrně stručné, málo nákladné, využívat spíše agregované informace a odhady než detailní analýzy, a měly by umožnit osvětlení podstatných aspektů těchto příležitostí. Hodnocení podnikatelských příležitostí je vždy založeno na srovnání s variantou „nedělat nic“, která je základem hodnocení.

**Předběžné technicko – ekonomické studie** (pre- feasibility study) – zpracování slouží jako základ finálního rozhodnutí o realizaci či zamítnutí projektu, je časově náročný úkol, který si vyžádá značných nákladů. Zpracovává se u značně rozsáhlých projektů. Výsledkem posouzení předběžné technicko – ekonomické studie je zpravidla buď rozhodnutí o zpracování detailní technicko – ekonomické studie ( v případě nadějnosti a značné potenciální efektivity projektu ), či rozhodnutí o zastavení dalších prací na přípravě projektu v opačném případě, tj. vzhledem k malým potenciálním efektům, velké míře rizika aj.

**Technicko – ekonomická studie projektu** (feasibility study) – by měla poskytnout veškeré podklady potřebné pro investiční rozhodnutí. Součástí procesu je identifikace základních rizikových faktorů a hodnocení jejich dopadů na projekt. Základním výsledkem feasibility study je výběr nejvhodnější varianty projektu, stanovení harmonogramu realizace a rámcového rozpočtu. V případě, že technicko-ekonomická studie odhalila určité slabiny projektu a jeho ekonomická efektivity není dostatečná, je třeba hledat další varianty projektu (např. změna výrobního programu, jeho tržního zaměření, uplatnění jiné technologie aj.), které by byly ekonomicky výhodnější. Jestliže se navzdory tomu ukáže, že projekt není životaschopný, je třeba tento fakt konstatovat a uvést jeho příčiny. I když tedy feasibility study vede k závěru nerealizovat projekt, je i toto třeba chápat jako cenný výsledek, neboť to může zabránit případným značným ztrátám.

Zpracovaná technicko - ekonomická studie bývá základním podkladem pro hodnocení projektu různými investičními a finančními institucemi, tyto se rozhodují na základě

vypracované hodnotící zprávy (appraisal report), která se zabývá hodnocením projektu z hlediska technických, komerčních, tržních, manažerských, organizačních, ekonomických a finančních kritérií a aspektů.

Z hlediska náplně by měla technicko-ekonomická studie projektu obsahovat tyto složky:

- Analýza trhu a marketingová strategie
- Popis technologie a velikost výrobní jednotky
- Materiálové vstupy a energie
- Umístění výrobní jednotky
- Pracovní síly (lidské zdroje)
- Organizace a řízení
- Finanční analýza a hodnocení
- Analýza rizik
- Plán realizace projektu a jeho rozpočet
- Práce vychází ze světově všeobecně přijímané metodiky přípravy projektů, zpracované organizací UNIDO<sup>5</sup>.

### 2.4.2 Investiční fáze

Investiční fáze zahrnuje větší počet činností, které tvoří náplň vlastní realizace projektu. Základem pro zahájení investiční fáze je vytvoření právního, finančního a organizačního rámce pro realizaci projektu (zajištění financování projektu, vytvoření projektového týmu, získání nezbytných pozemků pro realizaci projektu, uzavření příslušných smluv aj.).

Investiční fázi lze rozdělit do těchto etap:<sup>6</sup>

- Zpracování zadání stavby
- Zpracování úvodní dokumentace (včetně dokumentace vyhodnocení vlivu na životní prostředí – Environmental Impact Assessment, EIA) projektu pro územní rozhodnutí, resp. stavební povolení,

---

<sup>5</sup> UNIDO je specializovaná agentura OSN, která má za úkol podporovat průmyslový rozvoj a z hlediska environmentálního také udržitelný rozvoj, včetně globalizace a redukce chudoby. Od roku 1985 působí UNIDO jako specializovaná organizace Spojených národů.

<sup>6</sup> FOTR, J., SOUČEK, I., *Podnikatelský záměr a investiční rozhodování*, Praha: Grada Publishing 2005, 21 s. ISBN 80-247-0939-2

- Zpracování realizační projektové dokumentace
- Realizace výstavby
- Příprava uvedení do provozu, uvedení do provozu a zkušební provoz
- Aktualizace dokumentace a systémů

### 2.4.3 Provozní fáze

Problémy spojené s provozní fází je třeba posuzovat z krátkého, ale i z dlouhodobého hlediska. Krátkodobý pohled se týká uvedení projektu do provozu, resp. záběhového provozu. Zde mohou vznikat určité potíže pramenící např. z nedostatečné kvalifikace pracovníků, nezvládnutí technologického procesu aj. Většina těchto problémů má svůj původ v realizační fázi projektu.

Dlouhodobý pohled se týká celkové strategie, na které byl projekt založen, a z toho plynoucích výnosů na straně jedné a nákladů na straně druhé. Tyto výnosy a náklady mají přímý vztah k předpokladům (např. pokud jde o vývoj poptávky, dosažitelný podíl na trhu, velikost prodejních cen výrobků, nákupních cen surovin, materiálů a energií aj.), ze kterých se vycházelo při zpracování technicko-ekonomické studie. Jestliže se zvolená strategie i základní předpoklady ukázaly jako falešné, může být realizace určitých korekčních, resp. nápravných opatření nejen obtížná, ale také často vysoce nákladná (u některých projektů, založených na uplatnění vysoce specializovaných zařízení, resp. technologií, nelze případně tato opatření vůbec uskutečnit a projekt je odsouzen k nezdaru).

## 2.5 Zdroje financování podnikatelských subjektů

Financováním v širším slova smyslu se rozumí získávání finančních prostředků, na jedné straně, pro realizaci podnikových výkonů a pro jejich zhodnocení, a na straně druhé pro zajištění určitých mimořádných finančně technických opatření, jako je např. založení podniku, jeho další rozšiřování, sloučení s jiným podnikem, či přeměna právní formy.<sup>7</sup>

Cílem dlouhodobého financování tohoto projektu je zajistit správnou výši kapitálu na tuto investici s co nejnižšími průměrnými náklady na kapitál tak, aby nebyla narušena finanční stabilita podniku.

---

<sup>7</sup> TETŘEVOVÁ, L. *Financování projektů*. 1. vydání. Praha: Profesional Publishing, 2006. 12 s. ISBN 80-86946-09-6

### 2.5.1 Interní zdroje financování

Zdroje financování projektu lze třídit dle více hledisek, tím nejvýznamnějším je místo, odkud jsou tyto zdroje získávány, a vlastnictví těchto zdrojů. Podle místa se rozlišují interní a externí zdroje financování, tj. interní a externí kapitál. Interní zdroje financování představují výsledky vlastní podnikatelské činnosti a tvoří je především:

**Odpisy** – vzhledem k delšímu časovému využívání a fungování v podniku je dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek zahrnován do provozních nákladů postupně po celou dobu jeho životnosti. Součet provedených odpisů k určitému okamžiku se nazývá oprávkami. Pro zjištění zůstatkové ceny dlouhodobého majetku, je nutno oprávky odečíst od pořizovací ceny. Porovnáním opravek a pořizovací ceny (oprávky / pořizovací cena) dostaneme přibližné opotřebení dlouhodobého majetku. Odpisy kromě vyjádření stupně opotřebení hmotného a nehmotného dlouhodobého majetku v peněžních jednotkách mají pro podnik také význam:<sup>8</sup>

- 1) Jako složka provozních nákladů ovlivňují výši vykazovaného hospodářského výsledku, a tím i základ daně ze zisku a rentabilitu podnikání, jsou však výhodnějším zdrojem než –li zisk, neboť nepodléhají zdanění.
- 2) Do doby obnovy dlouhodobého majetku vystupují jako volný finanční zdroj, použitelný k jakémukoliv účelu. Je třeba si však uvědomit, že odpisy představují sice součást provozních nákladů, ale nejsou zároveň peněžním výdajem (ten se uskutečnil jednorázově při pořízení dlouhodobého majetku).

V době celosvětové finanční krize přišla vláda s protikrizovými opatřeními, mezi něž patří i možnost zkrácení doby odepisování u majetku, který patří do první a druhé odpisové skupiny. U první odpisové skupiny se jedná o snížení doby odepisování ze 3 na 1 rok a ve druhé odpisové skupině z 5 na 2 roky. Tento nově pořízený majetek musí být pořízen od 1. ledna 2009 do 30. června 2010. Tento majetek odepisujeme rovnoměrně a sice tak, že první rok odepíšeme 60 % z pořizovací ceny a druhý rok zbylých 40 %. Odpisy a odpisová politika se řídí zákonem o účetnictví 563/1991 Sb. a zákonem o dani z příjmů 586/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů.<sup>9</sup>

---

<sup>8</sup> VALACH, J., *Investiční rozhodování a dlouhodobé financování*. 2. vydání. Praha: Ekopress, 2006, 315 s. ISBN 80-86929-01-9

<sup>9</sup> Dostupné na world wide web: <http://www.businessinfo.cz/cz/clanek/dan-z-prijmu/zrychlene-odpisy-jako-soucast-balicku/1001654/54919/>

Odpisy dělíme na účetní a daňové. O výši *účetních odpisů* si podnikatelský subjekt rozhoduje sám. Jsou takto zahrnovány do nákladů a mají proto vliv na výši hospodářského zisku, jejich správnost může být ověřena auditorem dle účetních výkazu společnosti.

*Daňové odpisy* se evidují pro účely daně z příjmu. Stát stanovuje maximální výši odpisů, které mohou být ještě brány jako daňově uznatelné náklady, jejich správnost může být ověřena příslušným daňovým úřadem.

Lze odepisovat buďto rovnoměrně anebo zrychleně. Rovnoměrné odepisování je uplatňováno zejména u budov, staveb a strojů. Tento druh odepisování nemusí vést ke správnému odrazu fyzického a morálního opotřebení majetku, neboť v prvních letech životnosti se produkuje daleko více než později. Matematicky lze vyjádřit dle vzorce č. 2.1:<sup>10</sup>

$$o_r = \frac{v_c * ros}{100} \quad (2.1).$$

kde:

$v_c$  ... vstupní cena

ros... roční odpisová sazba

$o_r$  ... částka ročního odpisu

Zrychlené odepisování je zvláštní tím, že v prvním roce odepisování je hodnota odpisu stanovena podílem vstupní ceny a daného koeficientu pro úvodní rok odepisování. V následujících letech se hodnota odpisu vypočte jako dvojnásobek zůstatkové ceny minulého roku a rozdíl mezi koeficientem a počtem let, po kterých byl majetek již odepisován.

Matematické vyjádření pro první rok odepisování dle vzorce č. 2.2:

$$o_{r1} = \frac{v_c}{k} \quad (2.2).$$

kde:

$o_{r1}$  ...odpis v prvním roce odepisování

$v_c$  ... vstupní cena

k... koeficient pro první rok odepisování

---

<sup>10</sup> KOUDELA, V., SCHEJBALOVÁ, B. *Ekonomická efektivnost investic*. 1. vydání. Ostrava: VŠB-TUO, 2000. 17 s. ISBN 80-7078-825-9

Matematické vyjádření výpočtu pro další roky odepisování dle vzorce č. 2.3:

$$o_{rt} = \frac{2 * Z_c}{k - n} \quad (2.3).$$

kde:

$o_{rt}$  ...odpis v roce t

$Z_c$  ...zůstatková cena majetku v předchozím roce

k... koeficient pro příslušný rok odepisování

n... počet let, po který byl majetek odepisován

**Nerozdělený zisk** – jedná se o tu část zisku po zdanění, která nebyla použita k tvorbě fondů ze zisku a výplatě dividend akcionářům. V bilanci podniku je nerozdělený zisk součástí vlastního kapitálu. Podíl tohoto zisku na celkovém jmění obvykle není vysoký a na jeho velikost mají podstatný vliv zejména:

- daň ze zisku,
- zisk běžného roku před zdaněním,
- vyplacená dividenda, nebo podíl na zisku,
- velikost rezervního fondu.

Nerozdělený zisk je považován hned po odpisech za druhý nejvýznamnější zdroj financování podnikových investic.

### 2.5.2 Externí zdroje

Využívání externích zdrojů se stalo nutností, neboť investoři nemají k dispozici dostatečné množství vlastního kapitálu k pokrytí zamýšlených investic. K získání vlastního kapitálu je většinou zapotřebí přibrat dalšího společníka, což ovšem přerozděluje rozhodovací a řídicí pravomoci v rámci vlastního podniku, což u cizího kapitálu nenastává. Naopak cizí kapitál, zejména díky daňovému štítu a nižším úrokovým sazbám u bank než je míra výnosnosti akcií, se stává levnějším zdrojem financování investičních projektů. Pro realizaci těchto projektů nově vznikajícími firmami lze proto použít externí zdroje financování, tj. externí kapitál.

Je však třeba brát na vědomí, že s narůstajícími cizími zdroji dochází k narušení finanční stability podniku. To může být problém zejména při ztrátě klíčových zákazníků, či dodavatelů, v takovémto případě není podnik schopen splácet své půjčky a úroky z nich



plynoucí, v očích věřitelů se tak podnik stává insolventní. Mezi základní zdroje externího financování projektů patří:<sup>11</sup>

- Původní vklady vlastníků a jejich zvyšování
- Dlouhodobé bankovní (poskytované na období delší než 4-6let), resp. dodavatelské úvěry
- Krátkodobé bankovní úvěry (s dobou splatnosti do 1 roku), sloužící k financování části oběžných aktiv projektu, resp. k překlenování určitých situací okamžitého nedostatku pohotových zdrojů
- Účasti, které představují vklady dalších subjektů, jež se budou podílet na financování projektu
- Subvence a dary, poskytované ze státního rozpočtu, ze specializovaných fondů (např. fond na ochranu životního prostředí, fondy pro podporu rozvoje podnikatelské činnosti, vytvářené jak státními orgány, tak nadstátními institucemi a zahraničními subjekty) aj.
- Finanční leasing (pronájem dlouhodobého majetku s jeho následnou koupí)
- Rizikový kapitál (venture capital), jde o kombinaci navýšení základního kapitálu a dlouhodobého úvěru k financování značně rizikových projektů.

Možné způsoby externího financování v tomto projektu:

*Investiční úvěr* – patří mezi dlouhodobé úvěry a slouží především k pořízení dlouhodobého hmotného i nehmotného majetku. Lze jej také využít k financování trvalé části oběžného majetku. U této formy úvěru je nutnost jistit určitými zárukami, které mohou mít podobu jištění třetí osoby v případě nesplacení, či záruky ve formě nemovitostí a cenných papírů. V praxi jsou pak využívána ještě tzv. ochranná ujednání, která přikazují dlužníkovi, aby předkládal věřiteli finanční výkazy.

*Hypoteční úvěr* – se poskytuje prostřednictvím hypotečních zástavních listů. Podnik nabídne bance nemovitý majetek do zástavy a pokud jej banka schválí, tak zatíží podnik hypotékou. Poté jsou emitovány hypoteční zástavní listy v maximální hodnotě zastavené nemovitosti a tyto listy buď obdrží podnik, který je prodá na kapitálových trzích, nebo je na těchto trzích umístí samotná banka a podniku poskytne úvěr.

Druhá forma hypotečního úvěru je tzv. *hypoteční stavební úvěr*, při němž banka neposkytuje úvěr v hotovosti, ale proplácením dodavatelských faktur na základě odvedených

---

<sup>11</sup> FOTR, J., SOUČEK, I., *Podnikatelský záměr a investiční rozhodování*, Praha: Grada Publishing 2005, 102 s. ISBN 80-247-0939-2

stavebních prací. Tento úvěr je bankou poskytován, pokud se subjekt není schopen zaručit nemovitostí.

*Dodavatelský úvěr* – jde o běžný úvěr, který je poskytován přímo dodavatelem a to jak strojů, technologií, zboží apod. Principem je postupné splácení části zařízení dodavateli. Odběratel je povinen postupně splácet dohodnutou částku dodavateli včetně úroků. Nevýhodou se stává fakt, že dodavatel do ceny dodávky zahrnuje i své finanční náklady, které mu vznikají v důsledku toho, že odběratel tuto částku nehradí okamžitě po doručení. Z toho vyplývá, že tento úvěr je potom dražší, než kdyby byl majetek hrazen okamžitě.

*Dotace* – pojmem dotace se v ekonomice rozumí peněžitý dar, nebo daru podobná peněžitá úhrada ze strany státu nebo uzemněsprávního celku nějakému subjektu v zájmu snížení ceny určitého statku, jehož poskytování je ve „veřejném zájmu“. Často bývá poskytnutí dotace vázáno na jistou míru vlastní spoluúčasti příjemce (například dotace tvoří určitý procentní podíl z částky vynaložené příjemcem dotace).<sup>12</sup>

## 2.6 Kritéria hodnocení ekonomické efektivity

Hodnocení a výběr variant závisí na investičním rozhodnutí a na finančním rozhodnutí. Investiční rozhodnutí se týká vlastní věcné náplně projektu jako např. nabídka služeb, technologický proces aj. Firma také musí rozhodovat o velikosti a struktuře finančních zdrojů, které bude realizace projektu vyžadovat. Finanční a investiční rozhodování firmy nejsou vzájemně nezávislá, nýbrž spolu těsně souvisejí. Jejich společným rysem je, že základ pro rozhodování tvoří peněžní tok (cash flow). K hodnocení ekonomické efektivity projektu se v hospodářské praxi používají ukazatele rentability, doba úhrady a velká pozornost je věnována především kritériím založeným na diskontování, která tvoří čistá současná hodnota, index rentability a vnitřní výnosové procento.

Hodnocení investičních projektů je poměrně dosti složité, neboť se zakládá především na odhadech budoucích peněžních toků a to po delší časové období. Odhad kapitálových výdajů je navíc ztěžován těžko předvídatelnými faktory jako například vývoj cen a s tím spojená hladina inflace, ceny surovin, které mohou být závislé na kolísání měnových kurzů,

---

<sup>12</sup> Dostupné na world wide web: <http://cs.wikipedia.org/wiki/Dotace>

výše úroků apod. Proto je zapotřebí s těmito faktory neustále kalkulovat. Postup hodnocení efektivnosti investic se skládá z několika kroků:<sup>13</sup>

- 1) Určení kapitálových výdajů na investici
- 2) Odhadnutí budoucích peněžních příjmů, které investice přinese a rizika, se kterými jsou tyto příjmy spojeny
- 3) Určení nákladů na kapitál vlastního podniku
- 4) Výpočet současné hodnoty očekávaných výnosů

Nejvíce problematické jsou první dva kroky hodnocení. Na přesnosti těchto odhadů je závislá úspěšnost celého investičního plánování.

### **2.6.1 Kapitálové výdaje**

Jsou to očekávané výdaje, které vyvolávají očekávané peněžní příjmy po dobu delší než jeden rok. Pro účely kapitálového plánování a vyhodnocování investičních projektů je nezbytné a vyhodnocování investičních projektů je nezbytné výdaj diskontovat za použití odpovídajícího diskontního faktoru. Kapitálové výdaje jsou tvořeny:

- Pořizovací cena investice – nákupní cena a k ní připočtené všechny pořizovací a jiné náklady
- Navýšení čistého pracovního kapitálu – navýšení oběžného majetku a od něj odečtené zvýšení krátkodobých závazků
- Výdaje spojeny s prodejem a likvidací nahrazovaného investičního majetku

Určení kapitálových údajů není jednoduché, proto je zapotřebí, aby podnikatelský subjekt shromáždil co nejvíce informací a na jejich základě rozhodl. Aby byl odhad co možná nejpresnější je třeba porovnávat ceny s již realizovanými investicemi a nebo dle ceníků budoucích dodavatelů. K technologickým zařízením musíme připočíst náklady na dopravu, montáž, servis, údržbu apod.

### **2.6.2 Kapitálové příjmy**

Jedná se pravděpodobně o nejproblematictější část investičního rozhodování. Při vypracování plánu projektu dochází často k přecenění peněžních příjmů podniku, což má za následek zkreslení peněžního toku. Především jde-li o dlouhodobé investiční rozhodování, s dobou trvání projektů více než 10 let. Tyto údaje jsou pak zavádějící a dochází k velkým ztrátám, které můžou vyvrcholit v existenční potíže. Mezi další důležité faktory ovlivňující

---

<sup>13</sup> SYNEK, M a kol. *Manažerská ekonomika*. 4. vydání. Praha: Grada Publishing, 2007. 279 s. ISBN 978-80-247-1992-4

tato rozhodnutí patří faktor času, míra inflace, měnící se podmínky na trhu jako např. změna legislativy v neprospěch podnikání aj.<sup>14</sup>

Za roční peněžní příjmy z investičního projektu během doby jeho životnosti jsou považovány:

- zisk po zdanění, který projekt přináší ročně
- změny oběžného majetku (čistého pracovního kapitálu) spojeného s investičním projektem v průběhu životnosti (přírůstek snižuje příjmy, úbytek zvyšuje příjmy)
- roční odpisy
- příjem z prodeje dlouhodobého majetku koncem životnosti, upravený o daň.

### 2.6.3 Diskontní sazba

Peníze mají svou časovou hodnotu, proto nemůžeme jednoduše kombinovat peněžní toky, které nastávají k různým datům. Využitím metod úročení a diskontování můžeme přepočítat peněžní částky z různých časových období ke stejnému datu. Úročením se rozumí proces, kdy převádíme současnou částku na budoucí hodnotu (future value) této částky. Diskontováním rozumíme proces opačný, čili budoucí hodnotu částky převádíme (odúročíme) na současnou hodnotu (present value) – určuje současnou hodnotu sumy peněz v budoucnosti.

Matematicky lze tyto vztahy vyjádřit takto:<sup>15</sup>

$$BH = SH * (1 + i)^n \quad (2.4).$$

$$SH = BH * \frac{1}{(1 + i)^n} \quad (2.5).$$

kde:

BH... budoucí hodnota

SH... současná hodnota

i... úroková míra

n... počet let

---

<sup>14</sup> VALACH, J., *Investiční rozhodování a dlouhodobé financování*. 2. vydání. Praha: Ekopress, 2006, 65 s. ISBN 80-86929-01-9

<sup>15</sup> MÁČE, M., *Finanční analýza investičních projektů*. 1. vydání. Praha: Grada Publishing, 2006. 11 s. ISBN 80-247-1557-0

## 2.7 Finanční analýza

Finanční analýza a hodnocení projektů zaujímají v technicko – ekonomické studii projektu významné postavení, neboť poskytují základní informace o přijetí či zamítnutí projektu. Základem pro komplexní, a sice investiční i finanční, rozhodování tvoří peněžní toky projektů, a proto jim v praktické části bude věnována patřičná pozornost. K posouzení ekonomické výhodnosti projektu však nestačí pouze určit peněžní toky, ale je třeba stanovit diskontní sazbu, která se určuje na základě nákladů kapitálu firmy, která projekt realizuje.

Mimo peněžní toky a diskontní sazbu je také zapotřebí určit řadu poměrových ukazatelů. Smyslem jejich využití je posoudit a zhodnotit finanční situaci podniku formulovat doporučení pro jeho další vývoj. Do finanční analýzy se promítá objem a kvalita výroby, úroveň marketingové a obchodní činnosti, inovační aktivita a další podnikové činnosti. Finanční situaci podniku lze tedy chápat jako souhrn mnoha dílčích charakteristik a jejich vazeb.

### Základní finanční analýza

Základním zdrojem informací pro finanční analýzu jsou dokumenty, které u řádně vedených podniků musí existovat ve formě účetních výkazů, zpráv auditora a výročních zpráv, tedy:<sup>16</sup>

- Rozvaha
- Výkaz zisků a ztrát
- Přehled o peněžních tocích ( cash flow )

### Analýza poměrovými ukazateli

Poměrové ukazatele jsou nejčastěji využívaným rozborovým postupem k účetním výkazům z hlediska využitelnosti i z hlediska jiných úrovní analýz. Poměrový ukazatel se vypočítá jako poměr jedné nebo více účetních položek základních účetních výkazů k jiné položce nebo jejich skupině.

Poměrové ukazatele lze dělit takto:

- ukazatele zadluženosti,
- ukazatele rentability,
- ukazatele likvidity,

---

<sup>16</sup> SMEJKAL, V., RAIS, K., *Řízení rizik ve firmách a jiných organizacích*. 2. vydání. Praha: Grada Publishing 2006. 213 s. ISBN 80-247-1667-4

- ukazatele aktivity

Pro posouzení komplexnosti finanční situace, pomocí poměrové analýzy, podniku je důležitá především správná interpretace dosažených výsledků. V praxi nelze užít žádné univerzální optimální hodnoty, neboť situace v podniku je vždy subjektivní a proto je zapotřebí na ni takto nahlížet. Finanční zdraví podniku nelze vyvozovat pouze z jednoho z těchto ukazatelů, popř. přikládat některému rozhodující váhu.

### 2.7.1 Ukazatele zadluženosti

Tímto ukazatelem lze charakterizovat vztah mezi zdroji cizími a vlastními. Obecně platí, že vysoká zadluženost je nežádoucí a zhoršuje finanční situaci podniku, kdy v krajních případech může vyústit v existenční potíže, nicméně nízká míra zadlužení může být pro podnik, který je finančně stabilní, dokonce žádoucí z toho důvodu, že zvyšuje celkovou rentabilitu (ziskovost).

Mezi nejdůležitější ukazatele založené na porovnání údajů z bilance a umožňující hodnotit různé stránky finanční stability patří ukazatel podílu vlastního kapitálu na aktivech.

$$\text{Podíl vlastního kapitálu na aktivech} = \frac{\text{vlastní kapitál}}{\text{aktiva celkem}} \quad (2.6).$$

Tento ukazatel charakterizuje dlouhodobou finanční stabilitu a udává, do jaké míry je podnik schopen krýt své prostředky vlastními zdroji jak vysoká je jeho finanční samostatnost. Při zvyšování tohoto ukazatele dochází k upevňování finanční stability, na druhou stranu je nutno podotknout, že neúměrně vysoký ukazatel může vést k poklesu výnosnosti vložených prostředků.

$$\text{Stupeň krytí stálých aktiv} = \frac{\text{dlouhodobý kapitál}}{\text{stálá aktiva}} \quad (2.7).$$

Stálá aktiva, dlouhodobý hmotný a dlouhodobý nehmotný majetek by měl být kryt dlouhodobými zdroji (vlastní kapitál a dlouhodobý cizí kapitál). Tento ukazatel by měl dosahovat hodnoty alespoň 100%, tzn. že veškerá stálá aktiva jsou kryta dlouhodobým kapitálem.

Ukazatel celkové zadluženosti, nebo také ukazatel věřitelského rizika, znázorňuje podíl celkových dluhů k celkovým aktivům. Přestavuje podíl věřitelů, zejména těch dlouhodobých jakými jsou komerční banky, na celkovém kapitálu, z něhož je financován majetek firmy. Čím vyšší je hodnota tohoto ukazatele, tím vyšší je riziko věřitelů. Tento vztah lze vyjádřit takto:<sup>17</sup>

$$\text{Ukazatel celkové zadluženosti} = \frac{\text{cizí kapitál}}{\text{celková aktiva}} \quad (2.8).$$

$$\text{Ukazatel zadluženosti vlastního kapitálu} = \frac{\text{cizí kapitál}}{\text{vlastní kapitál}} \quad (2.9).$$

Hodnota tohoto ukazatele závisí na fázi vývoje firmy a také na postoji vlastníků k riziku. U stabilních společností je akceptovatelné pásmo v rozsahu od 80% do 120%.

Mezi další ukazatele zadluženosti, s kterými budu ve své práci kalkulovat, patří ukazatel úrokového krytí a úrokového zatížení.

$$\text{Úrokové krytí} = \frac{EBIT}{\text{úroky}} \quad (2.10).$$

$$\text{Úrokové zatížení} = \frac{\text{úroky}}{EBIT} \quad (2.11).$$

Pomocí ukazatele úrokového krytí zjistíme kolikrát je zajištěno krytí úroků z provozního zisku (EBIT<sup>18</sup>), resp. kolikrát je zajištěno placení úroku. Čím vyšší je úrokové krytí, tím je finanční situace stabilnější. Je – li hodnota tohoto ukazatele rovna 100% znamená to, že podnik vydělá pouze na úroky, tedy vytvořený zisk je nulový. Analogicky je – li ukazatel vyšší vydělá si víc, pokud je nižší tak si podnik nevydělá ani na úroky.

---

<sup>17</sup> DLUHOŠOVÁ, D., *Finanční řízení a rozhodování podniku*. 1. vydání. Praha: Ekopress 2006. 75 s. ISBN 80-86119-58-0

<sup>18</sup> EBIT vznikl jako zkratka výrazu Earnings before Interest and Taxes. Používá se pro výpočet některých ukazatelů rentability, neboť není ovlivněn změnami daňových a úrokových sazeb ani změnou struktury finančních zdrojů.

### 2.7.2 Ukazatele rentability

Tyto ukazatele umožňují měřit výnosnost kapitálu, užitého k financování projektu tak, že poměří zisk k vloženým prostředkům. Je to schopnost podniku dosahovat zisku a vytvářet tak nové zdroje za pomoci investovaného kapitálu. V praxi se můžeme setkat s větším počtem ukazatelů rentability kapitálu, z nichž nejčastěji používané jsou:

- Rentabilita vlastního kapitálu ROE (Return of Equity)
- Rentabilita celkového kapitálu, resp. rentabilita aktiv ROA (Return of Assets)
- Rentabilita dlouhodobě investovaného kapitálu ROCE (Return on Capital Employed)

Tyto ukazatele se od sebe liší podle toho jaký typ zisku používáme pro výpočet. Může být použit buď EBIT, EBT (zisk před zdaněním), EAT (zisk po zdanění), čistý zisk nebo zisk po zdanění zvýšený o nákladové úroky.

Pro výpočet vlastního kapitálu bude použit následující vzorec:

$$ROE - \text{rentabilita vlastního kapitálu} = \frac{EAT}{\text{vlastní kapitál}} \quad (2.12).$$

Ukazatel rentability vlastního kapitálu ROE vyjadřuje celkovou výnosnost vlastních zdrojů, a tedy i jejich zhodnocení v zisku. Úroveň rentability vlastního kapitálu je závislá na rentabilitě celkového kapitálu a úrokové míře cizího kapitálu. K nárůstu tohoto ukazatele dochází za předpokladu většího vytvořeného zisku společnosti, poklesu úrokové míry cizího kapitálu, snížení podílu vlastního kapitálu na celkovém kapitálu a kombinace předchozích důvodů. Pokles ukazatele rentability z důvodů kumulace nerozděleného zisku z předchozích účetních období, dojde tedy ke zvýšení podílu vlastního kapitálu na celkových zdrojích, signalizuje chybnou investiční politiku společnosti, která nechává zahálet vytvořené prostředky. Tato kumulace zdrojů může být žádoucí pro budoucí investice, nicméně lze tyto zdroje dočasně využít i jinými způsoby jako například nákupem státních obligací, nebo vložením na terminované účty do banky a tím zvýšit jejich efektivnost.

Ukazatel ROA bývá nejvýznamnějším měřítkem rentability, protože poměří zisk s celkovými aktivy investovanými do podnikání bez ohledu na to, z jakých zdrojů jsou



financovány. „Měřením rentability celkového kapitálu (ROA) vyjadřujeme celkovou efektivnost podniku, resp. produkční sílu.“<sup>19</sup>

$$ROA - \text{rentabilita aktiv} = \frac{EBIT}{\text{aktiva}} \quad (2.13).$$

Ukazatel ROA, kde  $t$  je sazba daně z příjmu, může mít i následující podobu:

$$ROA = \frac{EAT + \text{úroky} * (1 - t)}{\text{aktiva}} \quad (2.14).$$

Rentabilita dlouhodobých zdrojů vyjadřuje efekt z dlouhodobých investic. Tyto uvedené ukazatele měří všeobecnou efektivnost vloženého kapitálu bez ohledu na to, odkud kapitál pochází.

$$ROCE - \text{rentabilita dlh. zdrojů} = \frac{EBIT}{VK + \text{dlouhodobé dluhy}} \quad (2.15).$$

Tento ukazatel je využíván k mezipodnikovému srovnávání. Hodnotí význam dlouhodobého investování na základě výnosnosti vlastního kapitálu spojeného s dlouhodobými zdroji, tj. zvýšení potenciálu vlastníka využitím dlouhodobého cizího kapitálu.

Pro posouzení rentability lze taktéž použít ukazatel rentability tržeb (ROS – Return on Sales), který vyjadřuje stupeň ziskovosti, tzn. množství zisku v Kč, které připadá na 1 Kč tržeb. Lze vypočítat pomocí vzorce:<sup>20</sup>

$$ROS - \text{rentabilita tržeb} = \frac{\text{čistý zisk}}{\text{tržby}} \quad (2.16).$$

Tento ukazatel se používá především pro srovnání v čase a mezipodnikové srovnání, bývá doplňován ukazateli nákladovosti.

<sup>19</sup> GRÜNWARD, R., HOLEČKOVÁ, J., Finanční analýza a plánování podniku. VŠE. Praha 1999. 19 s. ISBN 80-7079-587-5

<sup>20</sup> VALACH, J., Investiční rozhodování a dlouhodobé financování. 2. vydání. Praha: Ekopress, 2006, 82 s. ISBN 80-86929-01-9

Mezi další poměrové ukazatele patří ukazatele likvidity. Pod likviditou lze chápat schopnost podniku hradit své závazky, tedy získat dostatek prostředků k provedení potřebných plateb. Výše likvidity závisí na tom, jak rychle je podnik schopen inkasovat své pohledávky. Vzhledem k povaze tohoto investičního projektu, a sice poskytování služeb, které je hrazeno bezprostředně po využití služeb, nebo dokonce v předstihu, nebudu s tímto ukazatelem dále kalkulovat.

### 2.7.3 Ukazatele aktivity

Znázorňují relativní vázanost kapitálu v různých formách krátkodobých i dlouhodobých aktiv. Jedná se o ukazatele obratovosti nebo doby obratu, jsou využívány k řízení aktiv. V ideálním případě by měla být doba obratu co nejkratší a obratovost co nejvyšší.

$$\text{Obrátka celkových aktiv} = \frac{\text{tržby}}{\text{celková aktiva}} \quad (2.17).$$

Za pomoci tohoto ukazatele lze měřit obrat neboli intenzitu využití celkového majetku. Je opět využíván k mezipodnikovému porovnávání.

$$\text{Doba obratu aktiv} = \frac{\text{celková aktiva} * 360}{\text{tržby}} \quad (2.18).$$

Tento ukazatel vyjadřuje dobu obratu celkového majetku ve vztahu k tržbám. Žádoucí stav je, když je podíl fixních aktiv poměrně vysoký.

$$\text{Doba obratu závazků} = \frac{\text{závazky} * 360}{\text{tržby}} \quad (2.19).$$

## 2.8 Metody hodnocení ekonomické efektivnosti investičních projektů

Finanční údaje jsou důležitým zdrojem informací o podniku, které odrážejí úroveň podniku a jeho konkurenceschopnost. Tyto informací jsou potom podkladem pro rozhodování pro mnoho zainteresovaných subjektů, tzv. stakeholderů. Podle zdrojů finančních prostředků je lze dělit takto: vlastníci (investoři), věřitelé (banky), obchodní věřitelé (dodavatelé). Podle

pravomocí v řízení podniku na vlastníky, top management či vnitropodnikové hospodářské jednotky. V neposlední řadě mají zájem o tyto informace také zaměstnanci, obchodní dodavatelé, stát apod.

Metody hodnocení ekonomické efektivnosti investičních projektů lze rozlišovat také dle toho, zda zvažují faktor času, či nikoliv.

*Statické metody* – faktor času zde nemá přímý vliv na rozhodování o dané investici. Jde o projekty s krátkou životností (metody jako doba návratnosti, průměrné roční náklady)

*Dynamické metody* – respektují časovou hodnotu peněz. Užívají se při projektech s delší ekonomickou životností (metoda vnitřního výnosového procenta, čistá současná hodnota)

### 2.8.1 Čistá současná hodnota (NPV)

Tato metoda hodnocení vyjadřuje aktualizované hodnoty všech budoucích peněžních příjmů a kapitálových výdajů. Je považována za správný způsob hodnocení efektivnosti investic především z těchto důvodů:<sup>21</sup>

- bere v úvahu časovou hodnotu peněz,
- závisí na hotovostních tocích a alternativních nákladech kapitálu,
- její výsledky lze v portfoliu sčítat.

Matematicky lze vyjádřit dle vzorce č. 2.20:

$$ČSH = \sum_{n=1}^T FCF_t \frac{1}{(1+i)^n} - JKV \quad (2.20).$$

kde:

i.....náklad kapitálu

FCF<sub>t</sub>...volné peněžní toky v jednotlivých letech provozu investice

JKV....jednorázové kapitálové výdaje

n.....jednotlivé roky

T.....celková délka

---

<sup>21</sup> KISLINGEROVÁ, E. a kol. *Manažerské finance* 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2007. 92 s. ISBN 80-7179-903-0.

Výsledky výpočtu lze interpretovat tímto způsobem:

$NPV > 0 \Rightarrow$  diskontované peněžní příjmy převyšují kapitálové výdaje na investici. Tento fakt vede k rozhodnutí zrealizovat projekt, neboť bude dosaženo požadované míry výnosu.

$NPV < 0 \Rightarrow$  diskontované peněžní příjmy nepřevyšují kapitálové výdaje. Investiční projekt není vhodné realizovat, nepřinese požadovanou míru výnosu.

### Dvoufázová metoda

Vzhledem k dlouhodobému fungování podniku je reálnější rozdělit plánování peněžních toků na 2 fáze. První fáze je z pravidla plánovaná na období 4 až 6 let, přičemž peněžní toky lze určit poměrně přesně. Druhá fáze může trvat až do nekonečna, tzv. princip going concern, kdy lze odhadnout pouze trend peněžních toků.<sup>22</sup>

Hodnotu firmy za obě fáze lze určit takto:

$$V = V_1 + V_2 \quad (2.21).$$

kde:

$V_1$ ...hodnota firmy v první fázi

$V_2$ ...hodnota firmy v druhé fázi

V první fázi lze finanční toky určit relativně přesně dle vzorce:

$$V_1 = \sum_{t=1}^T FCF_t * \frac{1}{(1+i)^t} \quad (2.22).$$

Ve druhé fázi se jedná o odhad trendu peněžních toků na bázi tzv. pokračující hodnoty PH. Tuto hodnotu je nutné diskontovat k momentu ocenění. Lze vyjádřit pomocí vzorce (2.23).

$$V_2 = PH * \frac{1}{(1+i)^T} \quad (2.23).$$

kde:

T...délka první fáze

i.....náklady kapitálu

---

<sup>22</sup> DLUHOŠOVÁ, D., *Finanční řízení a rozhodování podniku*. 1. vydání. Praha: Ekopress 2006. 155 s. ISBN 80-86119-58-0

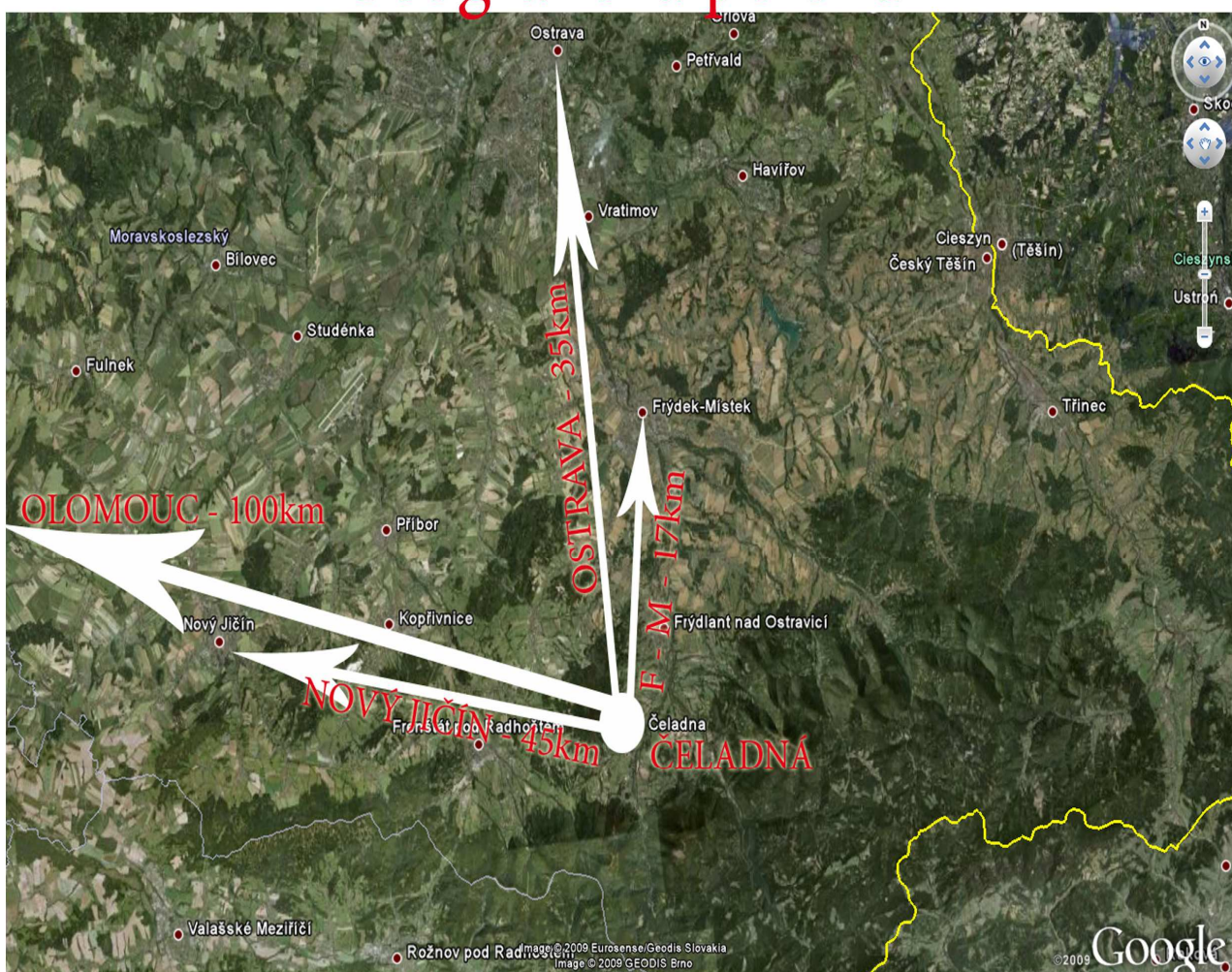
### 3 Analýza trhu

#### 3.1 Geografická poloha

Sportovní komplex Healthy Lifestyle bude umístěn v obci Čeladná nedaleko centra obce. Nová éra obce se datuje k roku 2000, kdy bylo v obci otevřeno největší golfové hřiště v ČR a zahájena výstavba nového centra obce. Od té doby je Čeladná vyhledávána z důvodu nabídky rekreačních i ubytovacích služeb. Na lázeňskou tradici navázalo Beskydské rehabilitační centrum na úpatí Ondřejníku. Nově otevřené centrum Lara wellness doplňuje léčebné kúry o nadstandardní wellness služby spolu s možností komfortního ubytování a stravování.

Obr. 3.1 Geografická poloha obce Čeladná

## Geografická poloha



Zdroj: Google Earth. Vlastní zpracování (2009)

### 3.2 Analýza trhu a poptávky

V současnosti je sport zpřístupněn širokému okruhu obyvatel. Sport si nachází pevné místo ve volnočasových aktivitách lidí, od aktivně sportujících, přes zájemce o rekreační sport až po pasivní konzumenty. V České republice se tělovýchova sport nějakým způsobem dotýká asi 70% populace.

Našimi potenciálními zákazníky budou všichni, kteří se zajímají o zdravý životní styl, včetně vrcholových sportovců, ale i těch, kteří jen hledají aktivní odpočinek. Lázně jsou v Čeladné již od roku 1902, kdy je tady, spolu se sanatoriem, zřídil MUDr. Jan May původně pro ostravské horníky. Naším cílem je tuto myšlenku podpořit, a společně s přílehlými středisky a areály vytvořit balík služeb pro vrcholové sportovce, těžce pracující a vůbec pro širokou veřejnost, která má zájem na zlepšení či napravení svých fyzických a psychických stavů.

Velká města v dojezdové vzdálenosti 35km:

**Tab. 3.1 Počty obyvatel**

| počty obyvatel v jednotlivých městech |        |        |               |
|---------------------------------------|--------|--------|---------------|
| město                                 | muži   | ženy   | celkem        |
| Ostrava                               | 154581 | 162083 | 316664        |
| Kopřivnice                            | 11632  | 11941  | 23573         |
| Frýdek - Místek                       | 29716  | 30607  | 60323         |
| Frýdlant n. O.                        | 4703   | 5044   | 9747          |
| Rožnov p. R.                          | 8495   | 8992   | 17487         |
| <b>celkem</b>                         |        |        | <b>427794</b> |

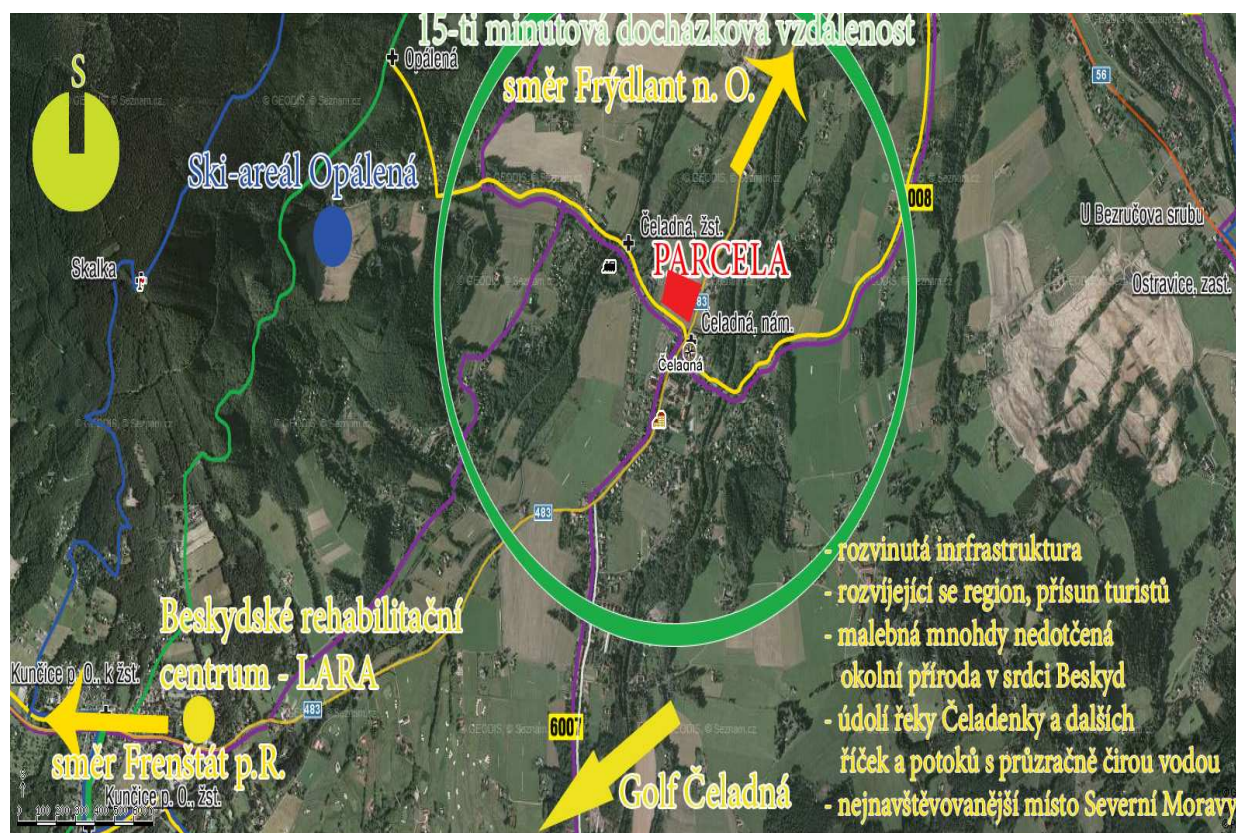
*Zdroj: Vlastní zpracování dle [www.pocet-obyvatel.cz](http://www.pocet-obyvatel.cz), (2010).*

Obec Čeladná se rozkládá na 59,04 km<sup>2</sup> a má 2300 obyvatel, přičemž průměrný věk je 39 let. Obec leží v Moravských Beskydech, kde nejnižší místo obce je 385 m.n.m a naopak nejvyšší vrchol je Smrk, který dosahuje výšky 1276 m.n.m.



### 3.2.1 Situace širších vztahů

Obr. 3.2 Situace širších vztahů



Zdroj: Google Earth. Vlastní zpracování (2009)

Sportovní komplex Healthy Lifestyle bude umístěn v obci Čeladná nedaleko centra obce, také poblíž Hotelu Prosper, docházková vzdálenost je přibližně 10min.

Odborný léčebný ústav **Beskydské rehabilitační centrum** (dále jen BRC) najdeme na úpatí horského masivu Ondřejníku. Za více než deset let provozování odborného léčebného ústavu se specializací na léčebnou rehabilitaci získalo BRC cenné profesní zkušenosti v léčbě pohybového aparátu, oběhového ústrojí i nervových onemocnění. BRC nabízí procedury v oblasti:

- pohybové terapie ( individuální, skupinová )
- ergoterapie ( léčba prací )
- psychoterapie ( úleva od stresu )
- balneologické a fyzikální procedury ( koupele, zábaly, masáže )

**Relaxační a regenerační centrum Lara Wellness** je součástí areálu **Lázní Čeladná**, který se rozprostírá v rozlehlém lesoparku na rozhraní obcí Čeladná a Kunčice pod Ondřejníkem. Kromě Apartmánového domu Lara (AD Lara) s wellness centrem se v tomto areálu nachází i Beskydské rehabilitační centrum (BRC). AD Lara se stal stavbou roku 2007. Apartmánový dům LARA nabízí:

- Možnost komfortního ubytování
- Wellness „v domě“
- Pořádání firemních akcí

Čtyřhvězdičkový **hotel Prosper** poskytuje nadstandardní ubytování v jednolůžkových, dvoulůžkových i třílůžkových pokojích a apartmánech o celkové kapacitě 125 míst. V zimních měsících jsou v okolí ideální podmínky pro lyžování. Nejrozsáhlejším areálem v Beskydech s 11 lyžařskými vleky a 9 sjezdovkami jsou Pustevny. Velmi oblíbený je nově rozšířený lyžařský areál Bílá, který nabízí půjčovnu lyží, snowboardů, běžek a také lyžařskou školu. V blízkém okolí je také možnost využít sjezdovky Kociánka, Malenovice a také SKI areál Opálená, nacházející se pouze 2 km od hotelu. Pro běžkaře je v okolí spousta běžeckých tratí. Hotel Prosper nabízí služby:

- PROSPER HORSE RANCH, který se nachází v areálu nedalekého golfového hřiště
- možnost zapůjčení horských kol a lyží v hotelu
- tenisové a squashové kurty
- golfový trenažér

Sportovně-rekreační resort **Prosper Golf Resort Čeladná**, který se nachází na rozloze 140 hektarů v malebné obci Čeladná na severovýchodě České republiky. Součástí největšího střeoevropského resortu jsou dvě mistrovská osmnáctijamková hřiště s klubovnou, bohatým zázemím pro golfisty a stylovou restaurací Golf. Moderní jízdárna Prosper Horse Ranch a Mountain Golf Hotel v alpském stylu, které jsou nedílnou součástí celého komplexu služeb, dotvářejí příjemnou atmosféru v nedotčeném podhorském prostředí Beskyd.



### **3.2.2 Analýza ekonomického prostředí**

#### **A ) Konkurence**

V okolí obce Čeladná se přímá konkurence nevyskytuje. Sportovní zařízení bude nabízet služby zdravého životního stylu pod jednou střechou. Je zde však řada zařízení, které mohou fungovat jako substituty této nabídky. Jde zejména o restaurační zařízení, ale také zařízení nabízející služby wellness i fitness. Nicméně klasické restaurace nejsou přímou konkurencí, neboť je rozdíl mezi tím se někde narychlo najíst a tím racionálně se stravovat a získat navíc cenné informace v oblasti zdravé výživy. Odlišením je také nabídka vypracování stravovacích plánů na základě vyšetření ve sportovním komplexu pod dohledem kvalifikovaných pracovníků. Pokud jde o nabídku wellness, tak je největším konkurentem Lara Wellness, který je součástí Lázní Čeladná. Nabídka těchto služeb je omezená a měla by být vnímána spíše jako regenerace bezprostředně po sportovním výkonu v našem zařízení. Cílem je proto rozšíření nabídky služeb Lázní Čeladná a navázání kooperace s tímto subjektem. Součástí Lázní je odborný léčebný ústav se specializací na léčebnou rehabilitaci. Proto by bylo vhodné navázat na tuto myšlenku a rozšířit ji dále na vrcholové a výkonnostní sportovce, ale i celé kluby, ať už se jedná o hokej, fotbal či golf.

#### **B) Ekonomické prostředí**

Předmětem tohoto záměru je obec, která je z hlediska statistik nejnavštěvovanějším místem Severní Moravy. Dlouhodobě se zde daří podnikům se sportovními a rehabilitačními záměry, proto se domnívám, že když něco funguje, tak se v tom má pokračovat i nadále. Jak už bylo řečeno hlavním záměrem je především rozšířit nabídky přilehlých sportovních a rehabilitačních areálů. Region se zaměřuje především na zemědělskou činnost (což napomáhá záměru BIO kuchyně, je zde velký výběr dodavatelů, kteří jsou schopni dodávat produkty v požadované BIO kvalitě) a vyznačuje se vysokým potenciálem vhodným pro rozvoj aktivit souvisejících se sportem, relaxací a potažmo i cestovním ruchem.

#### **C) Legislativa a právní normy**

Provoz vířivky, infrasauny a tělocvičen musí podléhat Zákonu č. 258/2000 Sb. o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, dále také vyhlášce Ministerstva zdravotnictví č. 135/2004 Sb., kterou se stanoví hygienické požadavky na koupaliště, sauny a hygienické limity písku v pískovištích venkovních hracích ploch, ve znění pozdějších předpisů.

Kuchyň Healthy baru musí být schválena hygienikem a podléhá normám Evropské unie. Zpracování a úprava pokrmů je také upraveno normami. Poskytování stravovacích služeb se řídí Živnostenským zákonem. Provozování stravovacích služeb je pak podřízeno Zákonu č. 215/2005 Sb., o registračních pokladnách.

Práce lékařů je stále podmíněna Zákonem o péči o zdraví lidu č.20/1966 Sb. a jeho novelizace.

Od r.2001 je v ČR platná a závazná Úmluva o ochraně lidských práv a důstojnosti člověka s ohledem na aplikaci biologie a medicíny, zkráceně Úmluva o biomedicině, ustanovená Radou Evropy r.1997. Jedná se o moderní dokument, ošetřující jednak základní pravidla upravující práva pacientů a povinnosti lékařů, jednak Úmluva o biomedicině podrobně rozpracovává problematiku pravidel vědeckého výzkumu, moderních léčebných metod (s detailním rozvedením transplantčního zákona) a nakládání s genetickým materiálem.

#### D) Společenské a kulturní prostředí

Území, kde by se měl objekt nacházet, se vyznačuje především širokou nabídkou sportovního vyžití, také kulturně – historickou a přírodní atraktivitou. Ostatní aktivity, ať už jde o odpočinkové, poznávací, společenské či jiné, související s cestovním ruchem, zajímají návštěvníky v rámci provozování sportovních aktivit.

#### E) Technologie

V dnešní době je nedílnou součástí plynulého provozu využívání informačních technologií. Společnost Healthy Lifestyle nebude výjimkou. Počítače budou sloužit ke shromažďování údajů a vytváření databází zákazníků, dále k vytváření týdenních menu a k využití služeb internetu. Cílem je také vytvořit systém objednávek přes internet.

Pokud jde o kuchyň a healthy bar bude využívat restaurační informační systém (RESTIS) napojený na pokladnu. Kuchyň bude vybavena digitální váhou, sloužící k přesnému navážení surovin a konvektomatem s automatickým nastavením, který umožňuje přípravu různých druhů pokrmů najednou.

K aktivní a pasivní rehabilitaci bude využíváno moderních technologií jako např. Power Plate, Bosu, Swimspa, Infrasauna a k lékařské diagnostice přístroj Bodystat. Všechny tyto technologie jsou rozepsány v části:“Popis sportovního komplexu Healthy Lifestyle“, viz. níže.

### **3.2.3 SWOT analýza**

#### **Silné stránky ( Strengths )**

- S1 - Rozvinutá infrastruktura
- S2 - Nejnavštěvovanější místo Severní Moravy
- S3 - Společensky prospěšný investiční záměr
- S4 - Doplnění komplexnosti služeb Lázní Čeladná

#### **Slabé stránky ( Weaknesses )**

- W1 - Nezkušenost s podnikáním
- W2 - Náročnost na kvalifikaci personálu

#### **Příležitosti ( Opportunities )**

- O1 - Lidské zdroje – důležité je investovat prostředky do výběru a vzdělávání zaměstnanců, vytvořit vhodné mzdové a motivační podmínky pro bezproblémový chod podniku, vytváření dobrého jména
- O2 - Kooperace s přílehlými středisky ( Lázně Čeladná, Hotel a Golf Resort Prosper, SKI areál Opálená ) a vytvoření paketů
- O3 - Rozvíjející se region, přísun turistů

#### **Ohrožení ( Threats )**

- T1 - Nová konkurence, ovšem bylo by zapotřebí značných finančních prostředků k zajištění konkurenční výhody ze strany potenciálních konkurentů
- T2 - Lidské zdroje – nedostatečné výdaje na výběr a školení zaměstnanců, zaměstnanci jsou jednou z nejdůležitějších složek v podniku, na zaměstnancích se nesmí šetřit
- T3 - Vysoké prvotní výdaje na projekt
- T4 - Složitost projektu a jeho časová náročnost

## 4 Popis sportovního komplexu Healthy Lifestyle

„Zdravý životní styl znamená tu formu života člověka (společnosti), která podporuje a zdůrazňuje zdraví jako složku nejpodstatnější a nejvýznamnější. Je vědecky dokázáno, že vhodně zvolené pohybové aktivity, vykonávané ve vhodném prostředí ve vhodné době a v rozsahu odpovídajícímu věku jedince, přispívají k celkovému zdraví člověka, k udržení jeho tělesné a duševní kondice.“<sup>23</sup>

Důležitá je volba druhu pohybu. Dříve byla fyzická námaha běžnou součástí života každého člověka, ale za poslední půlstoletí se životní styl populace dramaticky změnil natolik, že kdo nechce nemusí se vůbec namáhat. Přitom nedostatek pohybu a slabá fyzická kondice se podepisují na lidském zdraví negativně a netrénovaný organismus je náchylnější k civilizačním chorobám.

Tato fakta mě přivedla k myšlence podnikatelského záměru v duchu zdravého životního stylu. Nejde jen o těžce pracující, kteří přes všechen stres a pracovní vytíženost nemají čas zajímat se více své zdraví, nebo jen nechtějí studovat složité fyziologické procesy, které naše zdraví významným způsobem ovlivňují, ale i o vrcholové sportovce, kteří jsou nepřiměřeně zatěžováni svým sportem. Tyto skutečnosti pak vyústí v řadu zbytečných zranění a civilizačních chorob, které lze pravidelným cvičením a racionálním stravováním minimalizovat nebo jim úplně předejít.

### 4.1 Velikost a umístění komplexu

Sportovní komplex by se měl nacházet v obci Čeladná na Severu Moravy. Komplex bude složen ze 2 nadzemních a jednoho podzemního patra, uvažovaná výměra zástavby činí cca 500m<sup>2</sup> a obestavěný prostor cca 3900m<sup>3</sup>, přičemž složení bude následující:

#### 1 podzemní patro:

parkoviště pro návštěvníky – celkem 23 míst, z toho 2 pro invalidy

parkoviště pro zaměstnance – celkem 5 míst

zásobování – celkem 3 místa

technické zázemí - vířivka, kotelna, el. rozvodna, VZT, strojovna služebního výtahu, služebna veřejného výtahu

---

<sup>23</sup> DURDOVÁ, I., Základní aspekty sportovního marketingu. 1.vydání. Ostrava: VŠB-TU Ostrava, 2005. 13 s. ISBN 80-248-0827-7

sklady – příjem zásob, odpady, sklady nářadí, materiálu

### 1 nadzemní patro:

**Aktivní rehabilitace** – možnost sestavení kondičního plánu

Sál 1 – cvičení na BOSU

Sál 2 – cvičení na POWER PLATE

Sál 3 – jiné aerobní a kardiovaskulární cvičení + možnost rozšíření Sálu 2 (cvičení na švýcarském míči, pilates)

Šatny včetně sociálního zařízení

Ordinace pro diagnostiku na přístroji bodystat – možnost sestavení stravovacího plánu

### **Pasivní rehabilitace**

Swimspa – zapuštěná do země

Infrasauna

### 2 nadzemní patro:

**Vnitřní rehabilitace** - Healthy bar se specialitami zdravé výživy, vyživovací míchané nápoje, možnost stravování dle stravovacího plánu

Ve sportovním komplexu je možnost poskytování jednotlivých služeb široké veřejnosti, nicméně koncept tohoto sportovního zařízení se od ostatních poněkud liší. Všechny nabízené služby by měly být chápány jako jedna procedura. Tzn., že když zákazník přijde nemusí jít pouze cvičit, pasivně rehabilitovat nebo se najíst. Healthy Lifestyle je přesným vyjádřením toho, co chce firma nabízet. A sice zdravý životní styl pod jednou střechou. Při vstupu sdělí zákazník recepci svůj požadavek, podle toho se bude postupovat dále. Pokud má zákazník zájem o celkovou proceduru, bude se o něj starat nejprve výživový a posléze kondiční specialista, který po úvodní diagnóze doporučí další postup.

V dnešní době je spousta lidí, kteří chtějí lépe vypadat a cítit se zdravěji, bohužel většina z nich neví jak na to. Proto jsou zde kondiční specialisté, kteří na základě diagnózy určí, které cvičení je pro daného jedince zprvu to nejvhodnější. Většina lidí dnes nevykonává manuální práci a proto je centrální pletenec oslabován, proto je třeba začít právě od páteře a postupovat směrem k periferiím. Pro jedince se slabou páteří jistě není vhodné posilovat v posilovně

„na vlastní pěst“. Nabídka služeb výživových poradců začíná od úvodních rad kdy správně jíst

a co až po rozpracování výživových plánů na delší časové období. Zde se naskýtá možnost stravování v naší restauraci, jejíž nabídka bude maximálně flexibilní vůči přáním zákazníka. Zákazník si může volit skladbu i množství jídla podle vyživovacích plánů, které budou mít naši klienti k dispozici. Naše jídla budou zhotovována z BIO produktů. Naším cílem je dosáhnout garance 100% BIO kuchyně do 2 let od založení.

Další formou nabízených služeb budou package pro sportovní kluby z blízkého okolí. Sporty jako jsou fotbal, hokej, házená, golf, atd. jsou aktivity, při kterých je zatěžován pohybový aparát nerovnoměrně. Z tohoto důvodu chceme nabízet pro kluby soustředění pro zlepšení všestranných dovedností i se specializací pro daný sport, neboť různé sporty mají různé nároky na pohybový systém sportovců. Samozřejmostí bude stravovací plán po dobu soustředění a kondiční plán bude podřízen tomu stravovacímu! Nabídka jídel bude zajišťována naší restaurací. Tyto služby jsme schopni zajišťovat ve spolupráci s ostatními podniky v naší blízkosti. Náš podnik proto nebude přímou konkurencí, nýbrž komplementem nabídky služeb Lázní Čeladná (Beskydského rehabilitačního centra, Lara Wellness) a hotelu Prosper. Chceme navázat kooperaci s těmito subjekty a vytvořit tak synergické partnerství k bezproblémovému a účelnému fungování těchto packageů.

## **4.2 Nabídka služeb sportovního komplexu**

### **4.2.1 Aktivní rehabilitace**

**Power Plate®** je prvotřídní vibrační zařízení, které přináší nový rozměr do kondičního cvičení a wellness pro všechny věkové kategorie, životní styly a tělesné schopnosti. Využívá princip Acceleration Training™ ke stimulaci přirozené odezvy organismu na vibrace.

Svalové stahy musejí reagovat ve všech třech směrech, protože stroje Power Plate® vytvářejí vibrace ve všech rovinách, přesně tak, jak je lidské tělo určeno k fungování. Výsledkem je neuvěřitelné zlepšení síly a výkonu.

Princip, na kterém stroje Power Plate® fungují, spočívá v Newtonových pohybových zákonech: síla vyvíjená tělesem je rovna součinu jeho hmotnosti a zrychlení,  $f = m \times a$ . To znamená, že svalovou práci (stabilitu, sílu, výkon) lze zlepšit buďto pomocí větší zátěže nebo větších zrychlení. Mnoho způsobů cvičení a posilování využívá hmotnosti – různé posilovací stroje, činky, závaží, apod. Stroje Power Plate® namísto toho využívají druhou

část výše zmíněné rovnice, použitím zrychlení při zachování hmotnosti, tedy tělesné hmotnosti.<sup>24</sup>

Výsledkem je, že tělo překonává daleko větší “zátěž” při každém pohybu. To je podstata všech posilovacích a kondičních programů a stroje Power Plate® k tomu jednoduše využívají různé části téže rovnice.

Vzhledem k tomu, že vibrace stimulují rychlá svalová vlákna, získávají sportovci, kteří stroje Power Plate® používají dlouhodobě, výrazný nárůst výbušné svalové síly, motorických schopností, svalové vytrvalosti a celkové pohyblivosti. Proto tolik trenérů síly a švihu využívá stroje Power Plate® pro své klienty, včetně mnoha hráčů žebříčku PGA.

**BOSU®** je zkratka pro ‘both sides up = obě strany nahoru’. BOSU® Balance Trainer se může používat plochou stranou jak nahoru, tak dolů pro různé druhy balančních cvičení.

BOSU je specificky navrženo tak, aby pomohlo docílit rovnováhy mezi svalovými systémy posturálních a fázických řetězců rychleji, bezpečněji a kompletněji než jakékoliv jiné tréninkové zařízení. Při cvičení na BOSU dochází k rozvíjení Centrálního Nervového Systému a umožňuje tak vzájemnou interakci systémů intuitivně nalézat pozici nejmenšího odporu. Tělo má zabudovaný „circuit breaker“ systém, který slouží k vyhnutí se velkému poškození/vážnému úrazu. Při ztrátě rovnováhy, dokonce i na pár vteřin, dochází ke ztrátě funkční síly, neboť mozek a tělo se zaměří na hlavní prioritu a to na opětovné získání rovnováhy.

Z toho vyplývá, že atlet, který disponuje lepší rovnováhou, má větší pravděpodobnost k úspěchu než jeho protivník s menší mírou stability. Naprostá shoda názorů mezi předními trenéry, trenéry v posilovně, kondičními trenéry a jejich elitními atlety byla ta, že BOSU je opravdové unikátní balanční, stabilizační tréninkové zařízení, které navždy změní sportovní a fitness průmysl.<sup>25</sup>

Metoda **Pilates** je zaměřena ke zvýšení ohebnosti, k řízení tělesného uvědomění, správnému dýchání, redukci stresů, zvýšení spánkové činnosti. Metoda Pilates věří, že díky zpevnění jádra těla, celé tělo bude vyvážené a formované. Všechny Pilates pohyby vycházejí z břišních svalů a svalů spodních zad. Jsou vymyšleny tak, aby pracovaly menší svaly, které napomáhají větším svalům a zároveň danou svalovou oblast protáhly.

Cvičení na **Švýcarském míči** zlepšuje koordinaci pohybů, stabilitu, odstraňuje svalové disbalance. Široká populace je úspěšně léčena právě cvičením na švýcarském míči (pediatrie, geriatrie, ortopedie, neurologie, kardiologie, chronické bolesti a poporodní i předporodní

<sup>24</sup> Dostupné na world wide web: [http://uk.powerplate.com/EN/technology/how\\_does\\_it\\_work.aspx](http://uk.powerplate.com/EN/technology/how_does_it_work.aspx)

<sup>25</sup> Dostupné na world wide web: <http://www.bosufitness.cz/cz/o-bosu/>

stavy). Nalezneme je téměř v každém fyzioterapeutickém zařízení v Americe a jejich popularita stále roste.<sup>26</sup>

#### 4.2.2 Pasivní rehabilitace

**Swimspa** je díky silnému regulovatelnému protiproudu vhodná pro plavce všech úrovní a stylů. Ve Swim Spa je možno systematicky pracovat na své kondici nebo si jen tak užívat pohybu ve vodě. Její prostor lze však využít i k vodnímu aerobiku nebo k uvolňující hydroterapii.<sup>27</sup>

**Infrasauna** je vhodná při řadě především chronických zdravotních problémů, přináší úlevu bolestivým a ztuhlým kloubům, svalům i měkkým tkáním.

Vliv tepla působí na povrch celého těla, zvýšené pocení vylučuje z těla toxické látky, zlepšené prokrvení lépe zásobuje tkáně kyslíkem a živinami, což podporuje regeneraci buněk a stavby pokožky. Zvýšený energetický výdej organismu urychluje proces spalování tuků. Infrasauna prospívá při prevenci chřipky a nachlazení, při rekonvalescenci, regeneraci sportovců, doporučuje se při celulitidě nebo redukci tělesné hmotnosti.<sup>28</sup>

Pomocí **BODYSTATU** je možno sledovat přehledně průběh hubnutí. Přístroj je dobrou pomůckou pro sestavení jídelníčku. Pomůže zvolit stupeň a dávky pohybové aktivity. Nedílnou součástí práce s bodystatem je ovšem i interpretace výsledků proškoleným a zkušeným odborníkem. Pak je bodystat velmi účinná pomůcka, která umožňuje opravdu bezpečné a účinné hubnutí.

Jedná se o měření bioimpedance profesionálním analyzátozem, který zjistí složení těla (procento tuku, vody a bezvodé aktivní tělesné hmoty), bazální metabolismus a metabolickou potřebu při zvoleném stupni aktivity. Používají se kvalitní elektrody, je dodržována metodika vyšetření. Kvalitní přístroj i samotný měřič ve spojení s unikátním softwarem používajícím predikční rovnice pro určité skupiny obyvatelstva (muži, ženy, děti, aktivní sportovci, osoby nad 70 let) jsou zárukou toho, že BODYSTAT představuje ve všech parametrech absolutní špičku.<sup>29</sup>

#### 4.2.3 Healthy Bar

Je evidentní, že kvalitní kondiční příprava bez správně vyvážené stravy nebude natolik efektivní jako při dodržování zásad racionálního stravování. Je zřejmé, že jiný přísun energie potřebují aktivní sportovci, jinou zase studenti nebo těžce pracující, kteří sedí celé dny

<sup>26</sup> Dostupné na world wide web: <http://www.alvo.cz/?page=201&language=cz>

<sup>27</sup> Dostupné na world wide web: <http://www.usspa.cz/what-is-swim-spa.aspx>

<sup>28</sup> Dostupné na world wide web: <http://www.darkov.cz/procedury/sauny/>

<sup>29</sup> Dostupné na world wide web: <http://www.nutrivia.cz/bodystat.php>



v kanceláři nebo na cestách v autě. Proto Healthy Bar nebude jen klasickou restaurací, ale bude nabízet produkty zdravé výživy s možností sestavení výživových plánů našimi specialisty přesně na míru zákazníka. V případě jednotlivých klubů je možno sestavit stravovací program s následnou konzumací v naší restauraci po dobu jejich soustředění v Čeladné. Tyto programy pak budou doplňovat kondiční plány a dojde vytvoření komplexní nabídky služeb v oblasti zdravého životního stylu.

K zajištění těchto služeb budou k dispozici z počátku 2 specialisté na výživu s vysokoškolským titulem v oblasti regenerace a výživy ve sportu, popř. lékaři zaměřeni na tuto problematiku. Nabídka služeb výživových poradců začíná od úvodních rad kdy správně jíst a co až po rozpracování výživových plánů na delší časové období.

Aby byla služba kompletní nabízíme stravování v naší restauraci, kde klientům připravíme jídlo přesně podle jejich přání popř. dle jeho stravovacího plánu. Kapacita restaurace bude 80 lidí s možností rozšíření až na 100 míst, plynulý a bezproblémový provoz bude zajišťovat kvalifikovaný personál s praxí v oboru gastronomie. Vzhledem k výborné lokaci našeho objektu je možno zajišťovat dodávky potravin a surovin od blízkých dodavatelů. Poblíž se nacházejí chovatelé a prodejci skotu, drůbeže, ryb, ale i ovoce a zeleniny. Naše restaurace má za cíl dosáhnout do 2 let od založení společnosti 100% garance BIO produktů, tzn. bez dalších chemických úprav jako je přidávání konzervantů a barviv apod. Architektonická struktura stavby skýtá možnost pěstování bylinek a drobné zeleniny díky vlastnímu skleníku přímo nad kuchyní restaurace.

#### **4.3 Marketingová strategie společnosti Healthy Lifestyle s. r. o.**

„Sportovní organizace, které mají právní formu obchodní společnosti využívají všech nástrojů marketingu ke své komerční činnosti. Sportovní marketing umožňuje sportovním organizacím strukturalizovat nabídku sportovního produktu, řídit ji v souladu s požadavky trhu a zvolit k tomuto účelu systém nástrojů, pomocí nichž lze stanovených cílů dosáhnout.“<sup>30</sup>

Společnost Healthy Lifestyle s.r.o. chce být chápána jako společensky odpovědná firma, čehož chce dosáhnout zejména svou proaktivní politikou vůči všem zúčastněným stakeholderům. Což zahrnuje odpovědnost vůči konkurenci a obchodním partnerům, příkladnou péči o zákazníka, ale také ekologickou odpovědnost vůči životnímu prostředí. S cílem oslovit zákazníka a poskytnout informace o společnosti budou v začátku provozu

---

<sup>30</sup> DURDOVÁ, I., Základní aspekty sportovního marketingu. 1. vydání. Ostrava: VŠB-TU Ostrava, 2005. 6 s. ISBN 80-248-0827-7

zřízeny webové stránky. Tento způsob komunikace by měl být využit i k rezervačnímu systému pro naše zákazníky. Hmotné reklamní poutače budou umístěny na sloupech při příjezdu do města, u BRC a také ze směru od Frýdlantu n.O. V další fázi marketingu chceme vytvořit propagační materiály, které budou umístěny v přílehlých areálech. Celkové výdaje na marketing jsou odhadovány na 100 000 Kč. V prvním roce fungování bude společnost usilovat o navázání spolupráce s přílehlými areály jako je Prosper Golf Resort Čeladná, Skiareál Opálená, Beskydské rehabilitační centrum a hotel Prosper. Vytvořit společně s těmito subjekty balíčky služeb, které by byly výhodné zejména pro zákazníky. Např. při ubytování v hotelu Prosper sleva na služby v našem komplexu, při využívání kompletních procedur v našem zařízení zvýhodněné nabídky na permanentky v přílehlém Skiareálu, při členství v golf klubu sleva na procedury v našem zařízení a především provázanost služeb s Lázněmi Čeladná a vytvoření komplexní nabídky služeb o lidské zdraví. Mimo tzv. náhodné zákazníky bychom se chtěli orientovat na spolupráci se sportovními kluby, které bychom chtěli oslovit s úmyslem nabídky využívání našich služeb a to především v době zimních a letních soustředění. Za zmínku stojí kluby FC Baník Ostrava, HC Vítkovice, HCB OKD Karviná, KH Kopřivnice a mnoho dalších ať už jde o basketbal, volejbal, florbal apod. Dále se chceme věnovat přípravě individuálních sportovců, zejména pak golfistům. Výjimkou nebude sestavování kondičních a výživových plánů na míru pro širokou veřejnost zajímající se o zdravý životní styl jako např. pro těžce pracující nebo pro studenty připravujících se na své budoucí povolání, tak i pro sportovní nadšence. Cena našich služeb nebude nijak zvlášť vysoká (ve srovnání s konkurenčními zařízeními) proto si tyto služby budou moci dovolit už potenciální zákazníci středních příjmových skupin.

Vizi společnosti je vytvoření dobrého jména na trhu v péči o zdraví a sportovní přípravy sportovců v oblasti kondiční i nutriční. Mimo sestavování výživových plánů chce restaurace dosáhnout, do 2 let od založení společnosti, 100% garance BIO produktů, tzn. bez dalších chemických úprav jako je přidávání konzervantů a barviv apod.

#### **4.4 Lidské zdroje**

Jak vyplývá ze SWOT analýzy je pracovní síla považována za jeden z klíčových faktorů úspěchu. Na jedné straně jde o významnou příležitost, ale na druhou stranu je nutno podotknout, že jde rovněž o faktor, který může výrazně ohrozit charakter celého podniku.

**Tab. 4.1 Lidské zdroje**

| <b>Zaměstnanci</b>    | <b>počet h měsíčně</b> | <b>hod sazba</b> | <b>měsíční mzda</b> | <b>roční mzda</b> |
|-----------------------|------------------------|------------------|---------------------|-------------------|
| kuchař                | 160                    | 155              | 24800               | 297600            |
| pomocný kuchař        | 160                    | 115              | 18400               | 220800            |
| servírka              | 160                    | 75               | 12000               | 144000            |
| servírka              | 160                    | 75               | 12000               | 144000            |
| provozní              | 160                    | 120              | 19200               | 230400            |
| trenér 1              | 160                    | 110              | 17600               | 211200            |
| trenér 2              | 160                    | 110              | 17600               | 211200            |
| trenér 3              | 160                    | 110              | 17600               | 211200            |
| lékař - specialista 1 | 160                    | 160              | 25600               | 307200            |
| lékař - specialista 2 | 160                    | 160              | 25600               | 307200            |
| údržba                | 160                    | 65               | 10400               | 124800            |
| recepční              | 160                    | 85               | 13600               | 163200            |
| it externista         | čtvrtletně             | 10000            | 40000               | 160000            |
| uklízečka             | 160                    | 55               | 8800                | 105600            |
| učeň brigádník        | 80                     | 55               | 4400                | 52800             |
| učeň brigádník        | 80                     | 55               | 4400                | 52800             |
| <b>celkem</b>         |                        |                  | <b>254400</b>       | <b>2944000</b>    |

*Zdroj: Vlastní zpracování, (2010).*

Zdrojem příležitosti a získání konkurenční výhody spatřuji v investování do výběru a následnému vzdělávání zaměstnanců. Vytvořit pro ně vhodné mzdové i motivační podmínky, za tohoto předpokladu mohou být už samotní zaměstnanci, ať už jde o kondiční nebo nutriční specialisty ale také kuchaře, nositeli dobrého jména, což by výrazně ovlivnilo atraktivitu celého komplexu. Mohlo by dojít k tomu, že zákazníci by vyhledávali naše služby právě kvůli těmto zkušeným a uznávaným odborníkům. Na druhé straně by mohlo dojít k situaci, kdy bude zaměstnanec špatně vybrán, motivován nebo ohodnocen, což se odrazí na chodu firmy popř. na motivaci těchto zaměstnanců vykazovat co nejlepší výsledky. Zaměstnanci patří k nejdůležitějším složkám v podniku, proto není dobré na jejich výběru či výcviku šetřit. Podrobný popis pracovní náplně je charakterizován v kapitole „Popis sportovního komplexu Healthy Lifestyle“ viz. kapitola 3.

## 5 Možnosti financování výstavby sportovního komplexu

Kapitola obsahuje zdroje pro finanční analýzu, na jejichž základě bude dále možno finančně rozhodovat a analyzovat budoucí chod podniku. Je důležité co nejpřesněji určit budoucí peněžní příjmy a výdaje. Na těchto faktech lze dále sestavit rozvahu, výkaz zisků a ztráty a neposlední řadě výkaz peněžních toků za jednotlivá léta fungování společnosti. Funkční období bylo stanoveno na 30 let (dle odpisů stavby), přičemž finanční výkazy byly vypracovány za období 2010-2015.

Tyto výkazy dále poslouží pro vypracování finanční analýzy dle poměrových ukazatelů rentability, zadluženosti a aktivity. Ekonomická efektivnost investice bude v závěru kapitoly vyhodnocena na základě výpočtu čisté současné hodnoty. Tato diplomová práce by se mohla stát podkladem pro investiční rozhodnutí investora, dále pro žádost o úvěr a také jako vypracování projektu ve smyslu žádosti o dotaci z ESF.

### 5.1 Kapitálová struktura

Společnost bude založena jako společnost s ručením omezeným, přičemž bude založena dvěma fyzickými osobami (zakladatelskou smlouvou), přičemž první ze společníků složí vklad ve výši 200 000 Kč. Tento kapitál nebude dostatečný, proto je hlavním finančním zdrojem příjem od pražské investorské firmy, která má v sousedství bytovou zástavbu 7 bytových jednotek, která slouží jako ubytování až pro 450 osob, která je této variantě o využití parcely otevřená. Její vklad bude činit 20 mil. Kč, čímž firma získá 90% rozhodovacích a řídicích pravomocí ve společnosti. Firma vloží do firmy rovněž nehmotný majetek v podobě pozemku o rozloze 500m<sup>2</sup>, cena se odhaduje na 5 mil. Kč. Vlastní kapitál celkem činí 25 500 000 Kč. Strukturu pasiv zobrazuje následující tabulka:

**Tab. 5.1 Kapitálová struktura společnosti**

|                        | peněžitý vklad | nepeněžitý vklad          | celkem            |
|------------------------|----------------|---------------------------|-------------------|
| <b>vlastní kapitál</b> |                |                           |                   |
| 1 společník            | 20 000 000     | 5 000 000                 | 25 000 000        |
| 2 společník            | 200 000        | pozemek 500m <sup>2</sup> |                   |
| celkem                 | 20 200 000     | 5 000 000                 | <b>25 200 000</b> |
| <b>cizí kapitál</b>    |                |                           |                   |
| bankovní úvěr          | 15 000 000     |                           | <b>15 000 000</b> |
| <b>kapitál celkem</b>  |                |                           | <b>40 200 000</b> |

*Zdroj: Vlastní zpracování, (2010).*

**Tab. 5.2 Přehled splácení úvěru**

| rok  | úrok ročně | úrok čtvrtletně | úmor čtvrtletně | úmor ročně | dluh              |
|------|------------|-----------------|-----------------|------------|-------------------|
| 2010 |            |                 |                 |            | <b>15 000 000</b> |
| 2011 | 1 680 000  | 420 000         | 750 000         | 3 000 000  | 12 000 000        |
| 2012 | 1 344 000  | 336 000         | 750 000         | 3 000 000  | 9 000 000         |
| 2013 | 1 008 000  | 252 000         | 750 000         | 3 000 000  | 6 000 000         |
| 2014 | 672 000    | 168 000         | 750 000         | 3 000 000  | 3 000 000         |
| 2015 | 336 000    | 84 000          | 750 000         | 3 000 000  | 0                 |

*Zdroj: Vlastní zpracování, (2010).*

K zajištění kompletní výstavby bude využíváno také cizího kapitálu ve formě úvěru v hodnotě 15mil. Kč., který bude splácen s úrokovou mírou 11,2% po dobu 5 let. Úvěr bude poskytnut bankou X a bude čerpán od 1.12.2010. Úvěr bude splácen ve 20 pravidelných splátkách a to čtvrtletně spolu s úroky. Výše čtvrtletního úmoru činí 750000 Kč, přehled splácení úroků je zaznamenán v tabulce č. 4.

### Vstupní ceny investice

**Tab. 5.3 Ceny vstupních investic**

| Hmotné investice                     | ks | cena      | celkem            |
|--------------------------------------|----|-----------|-------------------|
| <b>DHM</b>                           |    |           |                   |
| stavba                               | 1  |           | 31 500 000        |
| body stat                            | 2  | 80 000    | 160 000           |
| power plate                          | 5  | 100 000   | 500 000           |
| swim spa                             | 1  | 1 500 000 | 1 500 000         |
| infrasauna                           | 1  | 120 000   | 120 000           |
| vybavení baru                        |    | 1 000 000 | 1 000 000         |
| auto                                 |    | 1         | 300 000           |
| celkem                               |    |           | <b>35 080 000</b> |
| <b>zásoby zboží</b>                  |    |           |                   |
| pc - drobný hm. majetek              | 5  | 18 000    | 90 000            |
| bosu                                 | 20 | 3 300     | 66 000            |
| půjčovna                             |    |           | 10 000            |
| celkem                               |    |           | <b>166 000</b>    |
| <b>Vstupní cena investice celkem</b> |    |           | <b>35 246 000</b> |

*Zdroj: Vlastní zpracování, (2010).*

Po konzultaci s architektem návrhu stavby by cena výstavby přišla, dle tržních odhadů, na 31 500 000kč včetně provize pro projektanta stavby. Záleží na kolik by mohly být uskutečněny výkopové práce pro podzemní prostory, pak by se náklady na výstavbu mohly vyšplhat ještě výše. K nákupu strojů potřebných k provozu bude dále vynaloženo 3 580 000kč. Zásoby drobného majetku ve formě pc, bosu a zboží do půjčovny budou zakoupeny za 166 000kč. Vstupní cena investice se odhaduje na 35 246 000 Kč.

## Ostatní provozní náklady a spotřeba zboží

Vzhledem k odlišné obsazenosti v letních a zimních měsících je kalkulováno i s odlišnými provozními náklady v těchto obdobích.

**Tab. 5.4 Spotřeba zboží a ost. provozní náklady**

| Ost. provozní náklady              | 2.a 3.čtvrtletí (léto) | 1. a 4.čtvrtletí (zima) |
|------------------------------------|------------------------|-------------------------|
| swimspa provoz                     | 50 000                 | 65 000                  |
| sauna provoz                       | 15 000                 | 25 000                  |
| energie                            | 95 000                 | 110 000                 |
| internet + mobil                   | 5 000                  | 5 000                   |
| voda                               | 50 000                 | 60 000                  |
| auto                               | 10 000                 | 10 000                  |
| <b>celkem</b>                      | <b>225 000</b>         | <b>275 000</b>          |
| <b>zásoby zboží potravin (bar)</b> | 300 000                | 300 000                 |
| <b>celkem</b>                      | <b>300 000</b>         | <b>300 000</b>          |
| <b>Ost. Provozní Ná celkem</b>     | <b>525 000</b>         | <b>575 000</b>          |

*Zdroj: Vlastní zpracování, (2010).*

V zimě, kdy je očekáváno více zákazníků, jsou provozní náklady na provoz swimspa a sauny, včetně nákladů na energie a vodu odhadovány v průměru o 50 000 Kč měsíčně vyšší než v letních měsících. Ostatní provozní náklady v podobě poplatků za mobilní operátory a provoz automobilů jsou považovány za fixní. Nákup potravin je rovněž stanoven fixní částkou v hodnotě 300 000 Kč měsíčně.

## Odpisy

Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek je z důvodu svého časově dlouhého období fungování v podniku zahrnován do provozních nákladů postupně po celou dobu životnosti. Odpisy vyjadřují stupeň opotřebení hmotného a nehmotného dlouhodobého majetku a také ovlivňují výši vykazovaného hospodářského výsledku, a tím i základ daně ze zisku a rentabilitu podnikání. Navíc do doby obnovy dlouhodobého majetku vystupují jako volný finanční zdroj, použitelný k jakémukoliv účelu. Odpisy představují sice součást provozních nákladů, ale nejsou zároveň peněžním výdajem.

**Tab. 5.5 Odpis sportovního komplexu (budova)**

| <b>sportovní komplex</b> |   | 5 odpisová skupina | odep. 30 let (zrychlené) | VC               | 31 500 000 |
|--------------------------|---|--------------------|--------------------------|------------------|------------|
| rok                      |   | roční odpis        | ZC                       | odpis čtvrtletně | měsíčně    |
|                          | 1 | <b>1 050 000</b>   | 30 450 000               | 262 500          | 87 500     |
|                          | 2 | <b>2 030 000</b>   | 28 420 000               | 507 500          | 169 167    |
|                          | 3 | <b>1 960 000</b>   | 26 460 000               | 490 000          | 163 333    |
|                          | 4 | <b>1 890 000</b>   | 24 570 000               | 472 500          | 157 500    |
|                          | 5 | <b>1 820 000</b>   | 22 750 000               | 455 000          | 151 667    |
|                          | 6 | <b>1 750 000</b>   | 21 000 000               | 437 500          | 145 833    |

*Zdroj: Vlastní zpracování, (2010).*

Budova sportovního komplexu patří do 5 odpisové skupiny a bude odepisována po dobu 30 let. Pro výpočet průběhu odpisů jsem zvolil zrychlené degresivní odpisování, přičemž účetní odpisy se shodují s daňovými. V praktické části této DP bude znázorněno, u DHM zařazených do 4. a 5. odpisové skupiny, pouze přehled odpisů za prvních 6 let. Celkový průběh odpisů DHM je znázorněn v příloze č.4.

**Tab. 5.6 Odpis přístroje powerplate**

| <b>power plate 2 odpisová skupina odepisujeme 5 let (zrychlený odpis)</b> |             |                | 5 strojů celkem   |                |
|---|-------------|----------------|-------------------|----------------|
| rok   | roční odpis | ZC             | roč. odpis celkem |                |
|   | 1           | 20 000         | 80 000            | <b>100 000</b> |
|   | 2           | 32 000         | 48 000            | <b>160 000</b> |
|   | 3           | 24 000         | 24 000            | <b>120 000</b> |
|   | 4           | 16 000         | 8 000             | <b>80 000</b>  |
|   | 5           | 8 000          | 0                 | <b>40 000</b>  |
| <b>suma odpisů</b>  |             | <b>100 000</b> |                   | <b>500 000</b> |

*Zdroj: Vlastní zpracování, (2010).*

Přístroje Power Plate patří do 2 odpisové skupiny a jsou odepisovány 5let. V tabulce č.8 je výpočet pro jeden přístroj a také suma za všech 5 přístrojů, přičemž pořizovací cena jednoho stroje se pohybuje okolo 100 000kč. Pro výpočet průběhu odpisů jsem zvolil zrychlené degresivní odpisování, přičemž účetní odpisy se shodují s daňovými.

**Tab. 5.7 Odpis infrasauny**

| <b>sauna 4 odpisová skupina (zrychlené)</b> |               |         | VC               | 120 000 |
|---|---------------|---------|------------------|---------|
| rok   | roční odpis   | ZC      | čtvrtletní odpis |         |
| 1   | <b>6 000</b>  | 114 000 | 1 500            | 500     |
| 2   | <b>11 400</b> | 102 600 | 2 850            | 950     |
| 3   | <b>10 800</b> | 91 800  | 2 700            | 900     |
| 4   | <b>10 200</b> | 81 600  | 2 550            | 850     |
| 5   | <b>9 600</b>  | 72 000  | 2 400            | 800     |
| 6   | <b>9 000</b>  | 63 000  | 2 250            | 750     |

*Zdroj: Vlastní zpracování, (2010).*

Infrasauna patří do 4 odpisové skupiny a doba odepisování je tak 20 let. Celkový průběh odpisů DHM je znázorněn v příloze č.4.

**Tab. 5.8 Odpis swim spa**

| <b>swim spa 4 odpisová skupina ( zrychlený odpis )</b> |                    |           | <b>VC=</b>              | <b>1 500 000</b> |  |
|--|--------------------|-----------|-------------------------|------------------|--|
| <b>rok</b>   | <b>roční odpis</b> | <b>ZC</b> | <b>odpis čtvrtletně</b> | <b>měsíční</b>   |  |
| 1  | <b>75 000</b>      | 1 425 000 | 18 750                  | 6 250            |  |
| 2  | <b>142 500</b>     | 1 282 500 | 35 625                  | 11 875           |  |
| 3  | <b>135 000</b>     | 1 147 500 | 33 750                  | 11 250           |  |
| 4  | <b>127 500</b>     | 1 020 000 | 31 875                  | 10 625           |  |
| 5  | <b>120 000</b>     | 900 000   | 30 000                  | 10 000           |  |
| 6  | <b>112 500</b>     | 787 500   | 28 125                  | 9 375            |  |

*Zdroj: Vlastní zpracování, (2010).*

Swimspa, nebo –li taky vířivá lázeň s protiproudem je rovněž zařazena do 4 odpisové skupiny, proto celková doba odepisování je 20 let. Celkový průběh odpisů DHM je znázorněn v příloze č.4.

**Tab. 5.9 Odpis automobilu**

| <b>auto 1 odpisová skupina ( doba odpisu 2 roky do 30. 6. 2010) VC</b> |                    |           | <b>300 000</b>          |                |
|--|--------------------|-----------|-------------------------|----------------|
| <b>rok</b>   | <b>roční odpis</b> | <b>ZC</b> | <b>čtvrtletní odpis</b> | <b>měsíční</b> |
| 1  | <b>180 000</b>     | 120 000   | 45 000                  | 15 000         |
| 2  | <b>120 000</b>     | 0         | 30 000                  | 10 000         |

*Zdroj: Vlastní zpracování, (2010).*

Tento nový automobil musí být pořízen od 1. ledna 2009 do 30. června 2010. Tento majetek je odepisován rovnoměrně a sice tak, že první rok odepíšeme 60 % z pořizovací ceny a druhý rok zbylých 40 %. Odpisy a odpisová politika se řídí zákonem o účetnictví 563/1991 Sb. a zákonem o dani z příjmů 586/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů. V tomto případě jde o nákup automobilu, který bude pořízen před samotnou výstavbou projektu. Kdyby výše zmíněná podmínka nebyla splněna, byl by tento majetek odepisován standardně po dobu 5 let.

## 5.2 Plánování budoucích peněžních příjmů

Hodnocení investičních projektů je poměrně dosti složité, neboť se zakládá především na odhadech budoucích peněžních toků a to po delší časové období. Přesnost těchto odhadů je velmi důležitá pro úspěšnost celého investičního plánování a rozhodování. Tyto odhady potom slouží jako podklad pro vypracování finančních výkazů, zejména pro výkaz peněžních toků a výkaz zisku a ztráty.



Pro výpočet budoucích tržeb byla nejprve stanovena maximální možná kapacita sportovního komplexu a poté dále odvozena obsazenost v závislosti na sezónnosti. Díky těmto prognózám bylo možno odhadnout skutečný počet zákazníků za den, měsíc a rok. Skutečný počet zákazníků byl dále vynásoben cenou za jednotlivé služby.

### Odhad budoucích peněžních příjmů

**Tab. 5.10 Maximální obsazenost v závislosti na sezónnosti**

| maximální kapacita                  |                |              |              |               |
|-------------------------------------|----------------|--------------|--------------|---------------|
|                                     | max obsazenost | zima 90%     | léto 70%     | mimo sez. 60% |
| <b>bosu</b>                         |                |              |              |               |
| denní                               | 40             | 36           | 28           | 24            |
| měsíc                               | 1 040          | 936          | 728          | 624           |
| <b>procedura ( pp, bosu + rege)</b> |                |              |              |               |
| denní                               | 140            | 126          | 98           | 84            |
| měsíc                               | 3 640          | 3 276        | 2 548        | 2 184         |
| <b>swimspa</b>                      |                |              |              |               |
| denní                               | 20             | 18           | 14           | 12            |
| měsíc                               | 520            | 468          | 364          | 312           |
| <b>sauna</b>                        |                |              |              |               |
| denní                               | 20             | 18           | 14           | 12            |
| měsíc                               | 520            | 468          | 364          | 312           |
| <b>bar</b>                          |                |              |              |               |
| denní                               | 200            | 180          | 140          | 120           |
| měsíc                               | 5 200          | 4 680        | 3 640        | 3 120         |
| <b>maximální denní obsazenost</b>   | <b>420</b>     | <b>378</b>   | <b>294</b>   | <b>252</b>    |
| <b>maximální měsíční obsazenost</b> | <b>10 920</b>  | <b>9 828</b> | <b>7 644</b> | <b>6 552</b>  |
| <b>maximální roční obsazenost</b>   | <b>131 040</b> |              |              |               |
| <b>skutečná roční obsazenost</b>    | <b>117 624</b> |              |              |               |

*Zdroj: Vlastní zpracování, (2010).*

Vytížení komplexu je 90% v zimních měsících (listopad, prosinec, leden, únor), kdy je období zimních soustředění a také zimních prázdnin, v letních měsících (červen, červenec, srpen) je stanoveno na 70% ze stejného důvodu jako v zimě, ale procento je nižší kvůli předpokladu větší možnosti substituce v podobě outdoorových aktivit, tento fakt ovšem nemusí platit a procento vytížení může vzrůst. Mimo sezónu (březen, duben, květen, září, říjen) je počítáno s 60%ní vytížeností sportovního komplexu. Maximální denní obsazenost je 420 lidí, měsíční potom 10 920 a maximální roční vytížení činí 131 040 zákazníků. Skutečná roční obsazenost je odhadována na 117 624 zákazníků. Přičemž počet obyvatel v dojezdové vzdálenosti 35km se pohybuje kolem 427 800 obyvatel. Přičteme – li fakt, že v České republice se tělovýchova a sport dotýká nějakým způsobem asi 70% populace, lze ty tyto odhady považovat za poměrně reálné.

**Tab. 5.11 Skutečný počet zákazníků**

| odhad počtu zákazníků      | max čtvrtletí | 1.IV.         | 2.IV.         | 3.IV.         | 4.IV.         | Celkem         |
|----------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
| procedura                  | 12 480        | 8 736         | 6 916         | 7 280         | 8 736         | 31 668         |
| bosu                       | 3 120         | 2 496         | 1 976         | 2 080         | 2 496         | 9 048          |
| swimspa                    | 1 560         | 1 248         | 988           | 1 040         | 1 248         | 4 524          |
| sauna                      | 1 560         | 1 248         | 988           | 1 040         | 1 248         | 4 524          |
| bar                        | 23 400        | 12 480        | 9 880         | 10 400        | 12 480        | 45 240         |
| půjčovna                   | 7 800         | 6 240         | 4 940         | 5 200         | 6 240         | 22 620         |
| <b>celkem za čtvrtletí</b> | <b>49 920</b> | <b>32 448</b> | <b>25 688</b> | <b>27 040</b> | <b>32 448</b> | <b>117 624</b> |

*Zdroj: Vlastní zpracování, (2010).*

V tabulce je znázorněn přehled maximálně možné kapacity za čtvrtletí a poté je stanoven odhad skutečného počtu zákazníků v průběhu roku. Vzhledem k vytížení v jednotlivých měsících bylo stanoveno čtvrtletních intervalů, které slouží jako podklad pro výpočet výkazu zisku a ztráty.

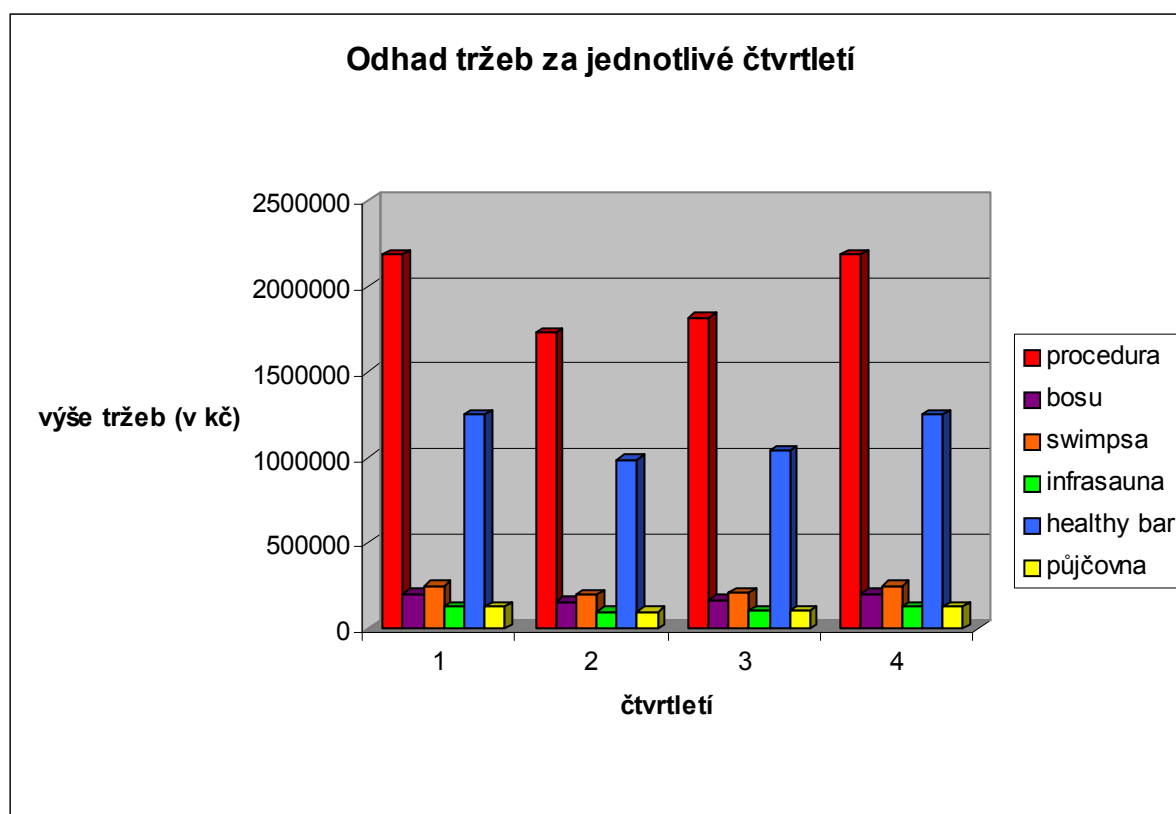
**Tab. 5.12 Odhad budoucích peněžních příjmů**

| odhad tržeb                | cena (v Kč) | 1.IV.            | 2.IV.            | 3.IV.            | 4.IV.            | Celkem            |
|----------------------------|-------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|
| procedura                  | 250         | 2 184 000        | 1 729 000        | 1 820 000        | 2 184 000        | 7 917 000         |
| bosu (h)                   | 80          | 199 680          | 158 080          | 166 400          | 199 680          | 723 840           |
| swimspa (h)                | 200         | 249 600          | 197 600          | 208 000          | 249 600          | 904 800           |
| sauna (h)                  | 100         | 124 800          | 98 800           | 104 000          | 124 800          | 452 400           |
| bar                        | 100         | 1 248 000        | 988 000          | 1 040 000        | 1 248 000        | 4 524 000         |
| půjčovna (ks)              | 20          | 124 800          | 98 800           | 104 000          | 124 800          | 452 400           |
| <b>celkem za čtvrtletí</b> |             | <b>4 130 880</b> | <b>3 270 280</b> | <b>3 442 400</b> | <b>4 130 880</b> | <b>14 974 440</b> |

*Zdroj: Vlastní zpracování, (2010).*

Odhady tržeb byly stanoveny na základě možného využití sportovního komplexu, dle zimních a letních měsíců a také mimo sezónu, a jejich vynásobení cenou za jednotlivé služby. V grafu č.1 je znázorněn celkový příjem peněžních prostředků z poskytovaných služeb na základě toho, kde byly v podniku vyprodukovány.

**Graf č. 5.1 Odhad tržeb podle služeb**



*Zdroj: Vlastní zpracování, (2010).*

Z grafu lze vyčíst, že nejvyšších tržeb dosahuje celková procedura v našem zařízení. Což je taky hlavním cílem společnosti, nalákat lidi především na zdravý životní styl a nabídnout jim komplexní nabídku služeb v péči o jejich zdraví. Tato procedura v sobě obsahuje lékařskou diagnostiku pomocí bodystatu, cvičení na přístroji power plate nebo bosu pod dohledem instruktora, pasivní rehabilitaci v podobě vířivé lázně nebo sauny a také jídlo v restauraci. Tato nabídka bude nabízena standardně za 250 Kč, pokud by měl klient náročnější požadavky může si samozřejmě připlatit a využít tak veškerý komfort, který společnost Healthy Lifestyle nabízí. Druhou nejvyšší položkou v oblasti tržeb dosahuje restaurace healthy bar, kde bude mimo procedury fungovat běžný provoz a nabízet polední menu pro „náhodné“ zákazníky. Pasivní rehabilitace bude fungovat nezávisle na proceduře, tzn. že zákazník může přijít pouze do swimspa nebo sauny, kde jsou stanoveny hodinové sazby za tyto služby. Bosu bude nabízeno pro příznivce skupinového cvičení ve formě aerobiku či pilates a to každý den vždy 2 hodiny. Poslední položkou, která generuje tržby je půjčovna osušek, županů a prostěradel především pro pasivní rehabilitaci. Tyto tržby jsou také odhadovány podle počtu zákazníků využívajících právě pasivní rehabilitaci.

### **5.3 Finanční analýza investice**

Finanční analýza poskytuje základní informace o přijetí či zamítnutí projektu. Základem pro komplexní rozhodování tvoří peněžní toky projektů. K posouzení ekonomické výhodnosti projektu však nestačí pouze určit peněžní toky, ale je třeba stanovit diskontní sazbu, která se určuje na základě nákladů kapitálu firmy, která projekt realizuje.

Základním zdrojem informací pro finanční analýzu jsou dokumenty, které u řádně vedených podniků musí existovat ve formě rozvahy, výkazu zisku a ztráty a přehledu peněžních toků. Výkazy byly vypracovány ve čtvrtletních intervalech a sice za období 2010 - 2015, přičemž firma zahajuje svoji činnost v prosinci roku 2010. Dokumenty jsou součástí příloh 1, 2, 3.

#### **Hodnocení dle poměrových ukazatelů**

Mimo peněžní toky a diskontní sazbu je také zapotřebí určit řadu poměrových ukazatelů. Smyslem jejich využití je posoudit a zhodnotit finanční situaci podniku formulovat doporučení pro jeho další vývoj. Pro posouzení komplexnosti finanční situace, pomocí poměrové analýzy, podniku je důležitá především správná interpretace dosažených výsledků. V praxi nelze užít žádné univerzální optimální hodnoty, neboť situace v podniku je vždy subjektivní a proto je zapotřebí na ni takto nahlížet.

##### **5.3.1 Ukazatele zadluženosti**

Vysoká zadluženost je nežádoucí a zhoršuje finanční situaci podniku, avšak na druhou stranu nízká míra zadlužení může být pro finančně stabilní podnik žádoucí a sice z toho důvodu, že zvyšuje celkovou rentabilitu. Dalším důvodem pro využití cizího kapitálu svědčí fakt, že zejména díky daňovému štítu a nižším úrokovým sazbám u bank než je míra výnosnosti akcií, se stává levnějším zdrojem financování než vlastní kapitál.

**Tab. 5.13 Ukazatele zadluženosti**

| Ukazatele zadluženosti                |  | 2010  | 2011  | 2012  | 2013  | 2014  | 2015  |
|---------------------------------------|--|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| <b>Podíl vl. kapitálu na aktivech</b> | $\frac{\text{vlastní kapitál}}{\text{aktiva celkem}} \times 100$ | 62,5% | 67,9% | 74,4% | 81,4% | 89,0% | 96,9% |
| <b>Celková zadluženost</b>            | $\frac{\text{cizí kapitál}}{\text{aktiva celkem}} \times 100$    | 36,7% | 30,0% | 23,5% | 16,1% | 8,2%  | 0     |
| <b>Zadluženost vl. kapitálu</b>       | $\frac{\text{cizí kapitál}}{\text{vlastní kapitál}} \times 100$  | 58,7% | 44,2% | 31,5% | 19,7% | 9,2%  | 0     |
| <b>Úrokové krytí</b>                  | $\frac{EBIT}{\text{úroky}}$                                      | X     | 231%  | 235%  | 334%  | 518%  | 1072% |
| <b>Úrokové zatížení</b>               | $\frac{\text{úroky}}{EBIT}$                                      | 0     | 43%   | 43%   | 30%   | 19%   | 9%    |

*Zdroj: Vlastní zpracování, (2010).*

*Ukazatel podílu vlastního kapitálu na aktivech* udává jak je podnik schopen krýt svůj majetek vlastními zdroji. Zvyšování podílu vlastního kapitálu na aktivech znamená upevňování finanční stability podniku. Tento ukazatel vykazuje rostoucí trend a v roce 2015 by mohl dosáhnout hodnoty 97,5%, což by mohlo vést k poklesu výnosnosti vložených prostředků. Domnívám se, že v roce 2015 už bude podnik poměrně stabilní a proto bude moci rozšiřovat svou tržní hodnotu a znovu investovat, buďto svépomocí ze zisku, nebo formou čerpání dalšího úvěru.

*Ukazatel celkové zadluženosti* (věřitelského rizika) měří podíl věřitelů na celkovém kapitálu, z něhož je financován majetek podniku, proto na něj kladou důraz zejména dlouhodobí věřitelé jako např. komerční banky. Zadluženost nemusí být negativní charakteristikou, neboť není nezbytné využívat k financování pouze vlastní kapitál. Hodnoty ukazatele v prvním roce jsou poměrně vysoké, to je způsobeno čerpáním úvěru ve výši 15 mil. Kč, což představuje 36,68% veškerého kapitálu společnosti. Úvěr je postupně umořován pevnou částkou 3 mil.kč ročně po dobu 5 let. Ukazatel postupně klesá a v roce 2015 vykazuje 0 hodnotu, tzn. že celý úvěr je již splacen.

*Ukazatel zadluženosti vlastního kapitálu* (Debt/Equity Ratio) závisí na fázi vývoje firmy a postojích vlastníků k riziku. U stabilních společností je přijatelná hodnota v pásmu mezi 80% a 120%. V prvním roce podnikání je velikost zadlužení vlastního kapitálu 58,65%. Je to způsobeno především tím, že firma se nechce první fázi životnosti podniku předlužit

a tak zvolila menší riziko zadlužení. S periodou splácení úvěru dochází i k poklesu tohoto ukazatele. V momentě, kdy firma získá finanční stabilitu a dobré postavení na trhu, pravděpodobně bude žádat o další úvěr a rozšiřovat svou působnost. V první řadě v podobě nového vybavení a zdokonalování komplexu, v druhé fázi má firma zájem získat větší podíl na trhu v ČR proto chce realizovat výstavbu dalšího podobného komplexu na území ČR. To je však spojeno s výběrem vhodné lokality a další analýzy potenciálních trhů.

*Ukazatel úrokového krytí* vykazuje rostoucí trend a jeho hodnota je vyšší než 200% již v druhém roce podnikání. Tzn., že firma je schopna splatit své úroky a ještě dosahovat zisku, což je důležité jak pohledu vlastníků, tak i věřitelů. V dalších letech tedy nejen klesají úroky, ale zároveň se zvyšuje i nezdáněný zisk.

*Ukazatel úrokového zatížení* je vhodné používat v souvislosti s vývojem rentability vložených prostředků. Ukazatel je v prvním roce podnikání nulový, neboť firma zatím nesplácí žádné úroky. V průběhu let má potom sestupný charakter, to svědčí zase o klesajících úrocích a o rostoucím nezdáněném zisku.

### 5.3.2 Ukazatele rentability

Rentabilita (ziskovost) vloženého kapitálu se používá ve třech různých formách. Podle toho jaký kapitál je použit, rozlišujeme: rentabilitu aktiv (ROA), rentabilitu vlastního kapitálu (ROE), rentabilita dlouhodobě investovaného kapitálu (ROCE). Kromě těchto ukazatelů rentability byl také použit ukazatel rentability tržeb (ROS), který udává množství zisku v Kč na 1 Kč tržeb.

**Tab. 5.14 Ukazatele rentability**

| Ukazatele rentability |  | 2010  | 2011  | 2012 | 2013  | 2014  | 2015  |
|-----------------------|--|-------|-------|------|-------|-------|-------|
| ROA                   | $\frac{\text{čistý zisk} + \text{úroky} \times (1 - t)}{\sum \text{aktiv}}$                        |       |       |      |       |       |       |
|                       |  | 0,8%  | 6,6%  | 5,8% | 7,1%  | 7,5%  | 7,8%  |
| ROCE                  | $\frac{\text{čistý zisk} + \text{úroky} \times (1 - t)}{\text{vlastní} + \text{cizí dl. kapitál}}$ |       |       |      |       |       |       |
|                       |  | 0,8%  | 7,4%  | 6,7% | 7,3%  | 7,7%  | 8,1%  |
| ROE                   | $\frac{EAT}{\text{vlastní kapitál}}$   |       |       |      |       |       |       |
|                       |  | 1,3%  | 5,8%  | 5,0% | 6,1%  | 6,8%  | 7,3%  |
| ROS                   | $\frac{\text{čistý zisk}}{\text{tržby}}$   |       |       |      |       |       |       |
|                       |  | 21,7% | 10,5% | 9,6% | 12,4% | 14,8% | 17,2% |

*Zdroj: Vlastní zpracování, (2010).*

*Ukazatel rentability aktiv (ROA)* je v prvním roce velmi nízký, pohybuje se pod 1%, to je způsobeno faktem, že společnost v tomto roce začala svou činnost a podniká teprve 1 měsíc. V druhém roce již dosahuje rentabilita aktiv okolo 7%. Ve třetím roce dochází k poklesu tohoto ukazatele, což je zapříčiněno zrychleným degresivním odepisováním. Odpisy jsou v tomto roce na svém maximu a snižují tak čistý zisk, který je menší, než v předcházejícím roce, to způsobuje pokles rentability na hodnotu 5,85%. V dalších třech letech odpisy začínají klesat a zároveň roste i čistý zisk, tím roste i ukazatel rentability a v roce 2015 by mohl dosahovat hodnoty 7,85%.

Situace je obdobná u *rentability dlouhodobě investovaného kapitálu (ROCE)*, kdy v prvním roce firma nedosahuje ziskovosti ani 1%. V druhém roce dochází k navýšení rentability na 7,86%, tedy nárůst téměř o 7%. Díky maximálním odpisům v roce 2012 dochází k poklesu zisku a zprostředkovaně tedy i ukazatele ROCE na hodnotu 6,65%. V dalších letech podnikání je trend opět mírně rostoucí a v roce 2015 by mohl dosáhnout hranice 8% ziskovosti.

*Rentabilita vlastního kapitálu (ROE)* vyjadřuje celkovou výnosnost vlastních zdrojů a odráží jejich zhodnocení v zisku. Zisk poklesne pouze ve třetím roce podnikání, právě z důvodu maximálních odpisů. V ostatních letech je zisk a tedy i ukazatel rostoucí, v prvním roce dosahuje firma ziskovosti vlastního kapitálu 1,5% a v roce šestém již 7,3%.

*Pro ukazatel rentability tržeb (ROS)* byl pro poměrování vybrán čistý zisk EBIT. Tento zisk se používá především pro mezipodnikové srovnávání, aby byl vyloučen vliv rozdílného úrokového zatížení cizího kapitálu jednotlivých firem. ROS je nejvyšší v prvním roce podnikání z důvodu poměrně malých tržeb. Hodnota 24% znamená, že 1 Kč tržeb přinese společnosti 0,24 Kč zisku. Stupeň ziskovosti pro rok 2015 je odhadován na 17,26%, tedy 1 Kč tržeb přináší zisk ve výši 0,17 Kč.

## 5.4 Zhodnocení ekonomické efektivity projektu

Zhodnocení efektivity navrhovaného projektu bude zhodnoceno na základě metody čisté současné hodnoty, kde je využito prognózy budoucích peněžních toků až do roku 2040 (dle doby odpisu stavby 30let). Vstupní data byly použity z finančních výkazů, které jsou součástí příloh č. 1,2,3.

**Tab. 5.15 Přehled peněžních toků v letech 2010-2016**

|                      | 2 011             | 2 012             | 2 013             | 2 014             | 2 015             | 2 016             |
|----------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| PS PP                | 928 080           | 1 708 790         | 2 461 780         | 3 633 510         | 5 027 000         | 6 661 150         |
| Příjem z úvěru       | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 |
| Příjmy z podnikání   | 14 974 440        | 14 974 440        | 14 974 440        | 14 974 440        | 14 974 440        | 14 974 440        |
| <b>Příjmy celkem</b> | <b>14 974 440</b> | <b>14 974 440</b> | <b>14 974 440</b> | <b>14 974 440</b> | <b>14 974 440</b> | <b>14 974 440</b> |
| Výstavba komplexu    | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 |
| Nákup materiálu      | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 |
| Nákup zboží          | 3 600 000         | 3 600 000         | 3 600 000         | 3 600 000         | 3 600 000         | 3 600 000         |
| Výplata mezd         | 2 814 400         | 2 814 400         | 2 814 400         | 2 814 400         | 2 814 400         | 2 814 400         |
| Ostatní výdaje       | 3 000 000         | 3 000 000         | 3 000 000         | 3 000 000         | 3 000 000         | 3 000 000         |
| Platba úroků         | 1 680 000         | 1 344 000         | 1 008 000         | 672 000           | 336 000           | 0                 |
| Splátka úvěru        | 3 000 000         | 3 000 000         | 3 000 000         | 3 000 000         | 3 000 000         | 0                 |
| Úhrada daně          | 99 330            | 463 050           | 380 310           | 494 550           | 589 890           | 685 650           |
| <b>Výdaje celkem</b> | <b>14 193 730</b> | <b>14 221 450</b> | <b>13 802 710</b> | <b>13 580 950</b> | <b>13 340 290</b> | <b>10 100 050</b> |
| CF = příjmy - výdaje | 780 710           | 752 990           | 1 171 730         | 1 393 490         | 1 634 150         | 4 874 390         |
| <b>KS PP</b>         | <b>1 708 790</b>  | <b>2 461 780</b>  | <b>3 633 510</b>  | <b>5 027 000</b>  | <b>6 661 150</b>  | <b>11 535 540</b> |

*Zdroj: Vlastní zpracování, (2010).*

V tabulce není uveden rok 2010, neboť firma začíná podnikat v posledním měsíci tohoto roku a výsledky v něm vypočtené by tak mohly být zavádějící. Aby byly výsledky co nejpresnější je nutno zohlednit faktor času, peněžní toky v jednotlivých letech tak musí být diskontovány. Diskontní sazba je zvolena na úrovni 6%.

**Tab. 5.16 Diskontované peněžní toky**

|                          | 1. fáze |           |           |           |           | 2. fáze   |               |
|--------------------------|---------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------------|
| uvedeno v kč/rok         | 2011    | 2012      | 2013      | 2014      | 2015      | 2016      | trend do 2040 |
| čistý peněžní tok        | 780 710 | 752 990   | 1 171 730 | 1 393 490 | 1 634 150 | 4 874 390 | 4 874 390     |
| diskontovaný peněžní tok | 780 710 | 710 368   | 1 042 836 | 1 170 001 | 1 294 400 | 3 642 428 | 3 436 253     |
| kumulovaný peněžní tok   | 780 710 | 1 491 078 | 2 533 913 | 3 703 915 | 4 998 314 | 8 640 742 | 12 076 995    |
| diskontní faktor         | 100%    | 94%       | 89%       | 84%       | 79%       | 75%       | 70%           |
| diskontní sazba          | 6%      |           |           |           |           |           |               |

*Zdroj: Vlastní zpracování, (2010).*



Vzhledem k dlouhodobému fungování podniku je výhodnější rozdělit plánování peněžních toků na 2 fáze. První fáze je zpravidla plánovaná na období 4 až 6 let, přičemž peněžní toky lze určit poměrně přesně, dle vzorce  $V_1 = \sum_{t=1}^T FCF_t * \frac{1}{(1+i)^n}$ . Ve druhé fázi se jedná o odhad trendu peněžních toků na bázi tzv. pokračující hodnoty PH dle vzorce  $V_2 = PH * \frac{1}{(1+i)^T}$ . Hodnota firmy je potom součtem obou těchto fází.

$$V = V_1 + V_2$$

Přičemž:

$$V_1 = (780\,710 + 752\,990 + 1\,171\,730 + 1\,393\,490 + 1\,634\,150 + 4\,874\,390) / (1,06)^6$$

$$V_1 = 7\,477\,941 \text{ Kč}$$

$$V_2 = (24 * 4\,874\,390) / (1,06)^{24}$$

$$V_2 = 28\,893\,122 \text{ Kč}$$

$$\mathbf{V = 36\,371\,063 \text{ Kč}}$$

$$\mathbf{JKV = 35\,821\,000 \text{ Kč}}$$

Na základě tohoto výpočtu lze vyjádřit čistou současnou hodnotu, tím že odečteme jednorázové kapitálové výdaje na investici od hodnoty podniku, a určíme tak, zda-li je investice výhodná, či nikoliv.

$$\mathbf{\check{C}SH = V - JKV = 36\,371\,063 - 35\,821\,000 = 550\,063 \text{ Kč}}$$

$\check{C}SH > 0 \Rightarrow$  diskontované peněžní příjmy převyšují kapitálové výdaje na investici. Tento fakt vede k rozhodnutí zrealizovat projekt, neboť bude dosaženo požadované míry výnosu.

## 6 Shrnutí výsledků, návrhy a doporučení

Plán výstavby byl analyzován dle poměrových ukazatelů, konkrétně podle ukazatelů zadluženosti a ziskovosti.

*Ukazatel podílu vlastního kapitálu na aktivech* dosahuje v roce 2010 hodnotu 62,5%, v následujících letech vykazuje rostoucí trend a v roce 2015 by mohl dosáhnout hodnoty 97,5%, což povede k upevňování finanční stability podniku, na druhou stranu ale může dojít k poklesu výnosnosti vložených prostředků. Domnívám se, že v roce 2015 už bude podnik poměrně stabilní, a proto bude moci rozšiřovat svou tržní hodnotu a znovu investovat, buďto svépomocí ze zisku, nebo formou čerpání dalšího úvěru.

Hodnoty *ukazatele celkové zadluženosti* (věřitelského rizika) jsou v prvním roce poměrně vysoké, to je způsobeno čerpáním úvěru ve výši 15 mil. Kč, což představuje 36,68% veškerého kapitálu společnosti. Úvěr je postupně umořován pevnou částkou 3 mil.kč ročně po dobu 5 let. Ukazatel postupně klesá a v roce 2015 vykazuje nulovou hodnotu, tzn. že celý úvěr je již splacen.

V prvním roce podnikání je velikost *zadlužení vlastního kapitálu* 58,65%. To je způsobeno především tím, že firma se nechce v první fázi životnosti podniku předlužit a tak zvolila menší riziko zadlužení. S periodou splácení úvěru dochází i k poklesu tohoto ukazatele a to až na 0 v roce 2015. V momentě, kdy firma získá finanční stabilitu a dobré postavení na trhu, pravděpodobně bude žádat o další úvěr a rozšiřovat svou působnost. V první řadě v podobě nového vybavení a zdokonalování komplexu, v druhé fázi má firma zájem získat větší podíl na trhu v ČR realizací výstavby dalšího podobného komplexu. To je však spojeno s výběrem vhodné lokality a další analýzou potenciálních trhů.

*Ukazatel úrokového krytí* vykazuje rostoucí trend a jeho hodnota je vyšší než 200% již v druhém roce podnikání. Tzn., že firma je schopna splatit své úroky a ještě dosahovat zisku, což je důležité jak z pohledu vlastníků, tak i věřitelů. V dalších letech tedy nejen klesají úroky, ale zároveň se zvyšuje i nezdáněný zisk.

*Ukazatel úrokového zatížení* je v prvním roce podnikání nulový, neboť firma zatím nesplácí žádné úroky. V průběhu let má potom sestupný charakter, to svědčí o klesajících úrocích a o rostoucím nezdáněném zisku. V roce 2011 má ukazatel hodnotu 43% a postupně klesá až na hodnotu 9% v roce 2015.

*Ukazatel rentability aktiv (ROA)* je v prvním roce velmi nízký, pohybuje se pod 1%, to je způsobeno faktem, že společnost v tomto roce začala svou činnost a podniká teprve 1

měsíc. V druhém roce již dosahuje rentabilita aktiv okolo 7%. Ve třetím roce dochází k poklesu tohoto ukazatele, což je zapříčiněno zrychleným degresivním odepisováním. Odpisy jsou v tomto roce na svém maximu a snižují tak čistý zisk, který je menší, než v předcházejícím roce, to způsobuje pokles rentability na hodnotu 5,85%. V dalších třech letech odpisy začínají klesat a zároveň roste i čistý zisk, tím roste i ukazatel rentability a v roce 2015 by mohl dosahovat hodnoty 7,85%.

Situace je obdobná u *rentability dlouhodobě investovaného kapitálu (ROCE)*, kdy v prvním roce firma nedosahuje ziskovosti ani 1%. V druhém roce dochází k navýšení rentability na 7,86%, tedy nárůst téměř o 7%. Díky maximálním odpisům v roce 2012 dochází k poklesu zisku a zprostředkovaně tedy i ukazatele ROCE na hodnotu 6,65%. V dalších letech podnikání je trend opět mírně rostoucí a v roce 2015 by mohl dosáhnout hranice 8% ziskovosti.

*Rentabilita vlastního kapitálu (ROE)* vyjadřuje celkovou výnosnost vlastních zdrojů a odráží jejich zhodnocení v zisku. Zisk poklesne pouze ve třetím roce podnikání, právě z důvodu maximálních odpisů. V ostatních letech je zisk a tedy i ukazatel rostoucí. V prvním roce dosahuje firma ziskovosti vlastního kapitálu 1,5% a v roce šestém již 7,3%.

*Pro ukazatel rentability tržeb (ROS)* byl pro poměrování vybrán čistý zisk EBIT. Ukazatel ROS je nejvyšší v prvním roce podnikání z důvodu poměrně malých tržeb. Hodnota 24% znamená, že 1 Kč tržeb přinese společnosti 0,24 Kč zisku. Stupeň ziskovosti pro rok 2015 je odhadován na 17,26%, tedy 1 Kč tržeb přináší zisk ve výši 0,17 Kč.

Zhodnocení ekonomické efektivnosti výstavby sportovního komplexu bylo posouzeno pomocí metody čisté současné hodnoty. Vzhledem k dlouhému funkčnímu období navrhovaného projektu (30let dle odpisu budovy sportovního komplexu) bylo nutno rozdělit plánování finančních toků na dvě fáze. Přičemž první fázi lze odhadnout poměrně přesně a je uvažována na 6 let, druhá fáze je již pouhým odhadem trendu do roku 2040. Aby byly výsledky co nejpřesnější, je nutno zohlednit faktor času, peněžní toky v jednotlivých letech tak musí být diskontovány. Diskontní sazba je zvolena na úrovni 6%.

Čistá současná hodnota dosahuje hodnoty 550 063 Kč ( $\text{ČSH} > 0$ ), což vede k závěru, že diskontované peněžní příjmy by měly převýšit kapitálové výdaje na investici. Doporučením tedy je projekt zrealizovat, neboť bude dosaženo požadované míry výnosu.

## Závěr

Cílem diplomové práce byla analýza a zhodnocení ekonomické efektivity navrhovaného investičního projektu, kterým je plán výstavby sportovního komplexu v Čeladné se zaměřením na zdravý životní styl. Zhodnocení ekonomické efektivity je v podnikatelské praxi nezbytné, neboť nesprávná volba investice může vést k nemalým finančním ztrátám. I přesto, že zpracování technicko – ekonomické studie je časově náročné, je vhodné tuto studii pečlivě připravit, neboť tím můžeme předejít značným ztrátám spojeným s vložením prostředků do špatného projektu, který by skončil neúspěchem.

V teoretické části jsou obsaženy základní teoretické poznatky, nutné pro vypracování praktické části. Je zde popsán proces všech fází investičního projektu od analýzy tržních příležitostí, přes možnosti získávání vhodných finančních prostředků podnikatelskými subjekty až po kritéria hodnocení investic. V podstatě jde o návod jakým způsobem lze uskutečňovat investiční projekty, včetně popisu ukazatelů finanční analýzy a metod pro jejich následné ekonomické vyhodnocení.

Praktická část obsahuje vypracování technicko – ekonomické studie a následný popis sportovního komplexu Healthy Lifestyle. V závěru praktické části je provedena finanční analýza podle ukazatelů ziskovosti a zadluženosti, včetně zhodnocení ekonomické efektivity projektu pomocí metody čisté současné hodnoty, přičemž bylo vycházeno z poznatků obsažených v teoretické části diplomové práce.

Základem pro vypracování finanční analýzy bylo určení co nejpřesnějších budoucích peněžních příjmů z investice a vynaložených kapitálových výdajů. Peněžní příjmy byly odhadovány na základě maximální možné kapacity sportovního komplexu, přičemž skutečné odhady byly rozděleny podle sezónnosti.

Na těchto výsledcích bylo možné sestavit finanční výkazy, nutné pro vypracování finanční analýzy, a sice rozvahu za období 2010 – 2015, výkaz zisku a ztráty rovněž za období 2010 – 2015 a konečně výkaz peněžních toků za roky 2010 – 2016.

Obsahem finanční analýzy jsou výpočty ukazatelů ziskovosti, konkrétně ukazatelů rentability aktiv, rentability vlastního kapitálu, rentability dlouhodobě vloženého kapitálu a rentability tržeb. A také ukazatelů zadluženosti vlastního kapitálu, celkového kapitálu, podílu vlastního kapitálu na aktivech, úrokového krytí a úrokového zatížení.

Diskontované peněžní toky se staly podkladem pro výpočet čisté současné hodnoty pomocí dvoufázové metody, která pracuje na základě pokračující hodnoty podniku. Peněžní toky ve druhé fázi funkčního období společnosti byly odhadovány do roku 2040. Výpočtem

této metody jsem dospěl k závěru, že diskontované peněžní příjmy z projektu by mohly převýšit kapitálové výdaje na tento projekt vynaložené a proto doporučuji tento projekt realizovat.

Výsledky diplomové práce by mohly posloužit jako podklad pro investiční rozhodnutí investora, dále pro žádost o úvěr a také jako podklad pro zpracování žádosti o finanční dotaci na projekt z ESF. Celý projekt je navržen jako bezbariérový a využívá přírodních materiálů, což by mohlo vést ke schválení dotace z ESF a doba návratnosti investice by se mohla podstatně zkrátit. Nicméně s těmito fakty není v práci kalkulováno.

## Seznam použité literatury:

1. DLUHOŠOVÁ, D., *Finanční řízení a rozhodování podniku*. 1. vydání. Praha: Ekopress 2006. ISBN 80-86119-58-0
2. DURDOVÁ, I., *Základní aspekty sportovního marketingu*. 1.vydání. Ostrava: VŠB-TU Ostrava, 2005. ISBN 80-248-0827-7
3. FOTR, J., SOUČEK, I., *Podnikatelský záměr a investiční rozhodování*, Praha: Grada Publishing 2005, ISBN 80-247-0939-2
4. GRÜNWALD, R., HOLEČKOVÁ, J., *Finanční analýza a plánování podniku*. VŠE. Praha 1999. ISBN 80-7079-587-5
5. KISLINGEROVÁ, E. a kol. *Manažerské finance* 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2007. ISBN 80-7179-903-0.
6. KOUDELA, V., SCHEJBALOVÁ, B. *Ekonomická efektivnost investic*. 1. vydání. Ostrava: VŠB-TUO, 2000. ISBN 80-7078-825-9
7. MÁČE, M., *Finanční analýza investičních projektů*. 1. vydání. Praha:Grada Publishing, 2006. ISBN 80-247-1557-0
8. McLaney, E. *Business finance: theory and practice*. 7th edition. Harlow: Financial Times Prentice Hall, 2006, ISBN 100-273-70262-9
9. SMEJKAL, V., RAIS, K., *Řízení rizik ve firmách a jiných organizacích*. 2. vydání. Praha: Grada Publishing 2006. ISBN 80-247-1667-4
10. SYNEK, M a kol. *Manažerská ekonomika*. 4. vydání. Praha: Grada Publishing, 2007. ISBN 978-80-247-1992-4
11. TETŘEVOVÁ, L. *Financování projektů*. 1. vydání. Praha: Profesional Publishing, 2006. ISBN 80-86946-09-6
12. VALACH, J., *Investiční rozhodování a dlouhodobé financování*. 2. vydání. Praha: Ekopress, 2006, ISBN 80-86929-01-9

## Internetové zdroje:

- 1) Bosufitness.cz – O Bosu [online]. Posl. revize 2010, [cit. 2010-1-03]. Dostupné na:<http://www.bosufitness.cz/cz/o-bosu/>
- 2) Businessinfo.cz – Finance, daně [online]. Posl. revize 2009, cit. [2009-12-05]. Dostupné na:<http://www.businessinfo.cz/cz/clanek/dan-z-prijmu/zrychlene-odpisy-jako-soucast-balicku/1001654/54919/>

- 3) Darkov.cz – Procedury [online]. Posl. revize 2010, [cit. 2010-1-03]. Dostupné na:<http://www.darkov.cz/procedure/sauny/>
- 4) Nutrivia.cz - Bodystat [online]. Posl. revize 2010, [cit. 2010-1-03]. Dostupné na:<http://www.nutrivia.cz/bodystat.php>
- 5) Powerplate.com – Technology [online]. Posl. revize 2010, [cit. 2010-1-03]. Dostupné na: [http://uk.powerplate.com/EN/technology/how\\_does\\_it\\_work.aspx](http://uk.powerplate.com/EN/technology/how_does_it_work.aspx)
- 6) Unido.org – Unido in Brief [online]. Posl. revize 2009, [cit. 2009-11-14]. Dostupné na: <http://www.unido.org/index.php?id=7840>
- 7) Usspa.cz – Vše o spa [online]. Posl. revize 2010, [cit. 2010-1-03]. Dostupné na:<http://www.usspa.cz/what-is-swim-spa.aspx>
- 8) Wikipedia.org – Dotace [online]. Posl. revize 2009, [cit. 2009-12-06]. Dostupné na:<http://cs.wikipedia.org/wiki/Dotace>

#### **Právní předpisy:**

Vyhláška Ministerstva zdravotnictví č. 135/2004 Sb.

Zákon č. 215/2005 Sb., o registračních pokladnách

Zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č.20/1966 Sb., o péči o zdraví lidu a jeho novelizace

Zákon č.563/1991 Sb., o účetnictví ve znění pozdějších předpisů

Zákon č.586/1992 Sb., o dani z příjmů., ve znění pozdějších předpisů

## Seznam zkratek

|        |   |
|--------|---|
| a.j.   | A jiné  |
| Apod.  | A tak podobně   |
| Atd.   | A tak dále  |
| BIO    | Biologický (přírodní)   |
| BRC    | Beskydské rehabilitační centrum                                     |
| Celk.  | Celkem, celkově   |
| CF     | Cash Flow (peněžní tok)   |
| č.     | Číslo   |
| ČR     | Česká republika   |
| ČSH    | Čistá současná hodnota  |
| d      | Daňová sazba daně z příjmů  |
| DHM    | Dlouhodobý hmotný majetek   |
| DM     | Dlouhodobý majetek  |
| EAT    | Earnings after Taxes (čistý zisk)                                   |
| EBIT   | Earnings before Interests and Taxes (provozní výsledek hospodaření) |
| ESF    | Evropský strukturální fond  |
| FCF    | Free cash flow (volný peněžní tok)                                  |
| HV     | Hospodářský výsledek  |
| i      | Úroková míra  |
| JKV    | Jednotné kapitálové výdaje  |
| K      | Kapitálové výdaje   |
| Kč     | Korun českých   |
| KS PP  | Konečný stav peněžních prostředků                                   |
| m.n.m. | Metrů nad mořem   |
| Min.   | Minut   |
| MUDr.  | Doktor všeobecného lékařství (latinsky medicinae universae doctor)  |
| Např.  | Například   |
| O      | Roční odpis   |
| OM     | Oběžný majetek  |
| PGA    | Profesionální golfová asociace                                      |
| Pn     | Peněžní příjem z investice v jednotlivých letech její životnosti    |
| PS PP  | Počáteční stav peněžních prostředků                                 |



|        |  |
|--------|--|
| Resp.  | Respektive   |
| Roa    | Rentabilita celkového kapitálu                     |
| Roce   | Rentabilita dlouhodobě investovaného kapitálu      |
| Roe    | Rentabilita vlastního kapitálu                     |
| Ros    | Rentabilita tržeb                                  |
| s.r.o. | Společnost s ručením omezeným                      |
| SA     | Stála aktiva.                                      |
| Sb.    | Sbírky   |
| tj.    | Také jinak   |
| tzn.   | To znamená   |
| tzv.   | Takzvané   |
| u      | Úrok   |
| UNIDO  | United nations Industrial Development Organization |
| VC     | Vstupní cena                                       |
| VK     | Vlastní kapitál                                    |
| www    | world wide web                                     |
| ZC     | Zůstatková cena                                    |

Prohlašuji, že

- jsem byl seznámen s tím, že na mou diplomovou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo;
- беру на вѣдомі, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB-TUO) má právo nevýdělečně, ke své vnitřní potřebě, diplomovou práci užít (§ 35 odst.3);
- souhlasím s tím, že diplomová (bakalářská) práce bude v elektronické podobě archivována v Ústřední knihovně VŠB-TUO a jeden výtisk bude uložen u vedoucího diplomové práce. Souhlasím s tím, že bibliografické údaje o diplomové (bakalářské) práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO;
- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- bylo sjednáno, že užít své dílo, diplomovou (bakalářskou) práci, nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Ostravě dne .....

.....  
jméno a příjmení studenta

Adresa trvalého pobytu studenta:

.....

## **Seznam příloh**

Příloha č. 1 Přehled peněžních toků v letech 2010 - 2016

Příloha č. 2 Výkaz zisku a ztráty za roky 2010 – 2015

Příloha č. 3 Rozvaha za roky 2010 – 2015

Příloha č. 4 Celkový průběh odpisů

Příloha č. 5 Referenční stavby

**Příloha č. 1 Přehled peněžních toků v letech 2010 – 2016****CF za rok 2010**

|                      | <b>1/2010</b> | <b>2/2010</b> | <b>3/2010</b> | <b>4/2010</b>     |
|----------------------|---------------|---------------|---------------|-------------------|
| PS PP                |               |               |               | 20 200 000        |
| Příjem z úvěru       |               |               |               | 15 000 000        |
| Příjmy z podnikání   |               |               |               | 1 549 080         |
| Příjmy celkem        |               |               |               | <b>16 549 080</b> |
| Výstavba komplexu    |               |               |               | 35 080 000        |
| Nákup materiálu      |               |               |               | 166 000           |
| Nákup zboží          |               |               |               | 300 000           |
| Výplata mezd         |               |               |               | 0                 |
| Ostatní výdaje       |               |               |               | 275 000           |
| Platba úroků         |               |               |               | 0                 |
| Splátka úvěru        |               |               |               | 0                 |
| Úhrada daně          |               |               |               | 0                 |
| Výdaje celkem        |               |               |               | <b>35 821 000</b> |
| CF = příjmy - výdaje |               |               |               | -19 271 920       |
| KS PP                |               |               |               | <b>928 080</b>    |

*Zdroj: Vlastní zpracování, (2010).*

**CF za rok 2011**

|                      | <b>1/2011</b> | <b>2/2011</b> | <b>3/2011</b> | <b>4/2011</b>    |
|----------------------|---------------|---------------|---------------|------------------|
| PS PP                | 928 080       | 1 361 030     | 1 182 710     | 1 176 510        |
| Příjem z úvěru       | 0             | 0             | 0             | 0                |
| Příjmy z podnikání   | 4 130 880     | 3 270 280     | 3 442 400     | 4 130 880        |
| Příjmy celkem        | 4 130 880     | 3 270 280     | 3 442 400     | 4 130 880        |
| Výstavba komplexu    | 0             | 0             | 0             | 0                |
| Nákup materiálu      | 0             | 0             | 0             | 0                |
| Nákup zboží          | 900 000       | 900 000       | 900 000       | 900 000          |
| Výplata mezd         | 703 600       | 703 600       | 703 600       | 703 600          |
| Ostatní výdaje       | 825 000       | 675 000       | 675 000       | 825 000          |
| Platba úroků         | 420 000       | 420 000       | 420 000       | 420 000          |
| Splátka úvěru        | 750 000       | 750 000       | 750 000       | 750 000          |
| Úhrada daně          | 99 330        | 0             | 0             | 0                |
| Výdaje celkem        | 3 697 930     | 3 448 600     | 3 448 600     | 3 598 600        |
| CF = příjmy - výdaje | 432 950       | -178 320      | -6 200        | 532 280          |
| KS PP                | 1 361 030     | 1 182 710     | 1 176 510     | <b>1 708 790</b> |

*Zdroj: Vlastní zpracování, (2010).*

**CF za rok 2012**

|                      | <b>1/2012</b> | <b>2/2012</b> | <b>3/2012</b> | <b>4/2012</b>    |
|----------------------|---------------|---------------|---------------|------------------|
| PS PP                | 1 708 790     | 1 862 020     | 1 767 700     | 1 845 500        |
| Příjem z úvěru       | 0             | 0             | 0             | 0                |
| Příjmy z podnikání   | 4 130 880     | 3 270 280     | 3 442 400     | 4 130 880        |
| Příjmy celkem        | 4 130 880     | 3 270 280     | 3 442 400     | 4 130 880        |
| Výstavba komplexu    | 0             | 0             | 0             | 0                |
| Nákup materiálu      | 0             | 0             | 0             | 0                |
| Nákup zboží          | 900 000       | 900 000       | 900 000       | 900 000          |
| Výplata mezd         | 703 600       | 703 600       | 703 600       | 703 600          |
| Ostatní výdaje       | 825 000       | 675 000       | 675 000       | 825 000          |
| Platba úroků         | 336 000       | 336 000       | 336 000       | 336 000          |
| Splátka úvěru        | 750 000       | 750 000       | 750 000       | 750 000          |
| Úhrada daně          | 463 050       | 0             | 0             | 0                |
| Výdaje celkem        | 3 977 650     | 3 364 600     | 3 364 600     | 3 514 600        |
| CF = příjmy - výdaje | 153 230       | -94 320       | 77 800        | 616 280          |
| KS PP                | 1 862 020     | 1 767 700     | 1 845 500     | <b>2 461 780</b> |

*Zdroj: Vlastní zpracování, (2010).*

**CF za rok 2013**

|                      | <b>1/2013</b> | <b>2/2013</b> | <b>3/2013</b> | <b>4/2013</b>    |
|----------------------|---------------|---------------|---------------|------------------|
| PS PP                | 2 461 780     | 2 781 750     | 2 771 430     | 2 933 230        |
| Příjem z úvěru       | 0             | 0             | 0             | 0                |
| Příjmy z podnikání   | 4 130 880     | 3 270 280     | 3 442 400     | 4 130 880        |
| Příjmy celkem        | 4 130 880     | 3 270 280     | 3 442 400     | 4 130 880        |
| Výstavba komplexu    | 0             | 0             | 0             | 0                |
| Nákup materiálu      | 0             | 0             | 0             | 0                |
| Nákup zboží          | 900 000       | 900 000       | 900 000       | 900 000          |
| Výplata mezd         | 703 600       | 703 600       | 703 600       | 703 600          |
| Ostatní výdaje       | 825 000       | 675 000       | 675 000       | 825 000          |
| Platba úroků         | 252 000       | 252 000       | 252 000       | 252 000          |
| Splátka úvěru        | 750 000       | 750 000       | 750 000       | 750 000          |
| Úhrada daně          | 380 310       | 0             | 0             | 0                |
| Výdaje celkem        | 3 810 910     | 3 280 600     | 3 280 600     | 3 430 600        |
| CF = příjmy - výdaje | 319 970       | -10 320       | 161 800       | 700 280          |
| KS PP                | 2 781 750     | 2 771 430     | 2 933 230     | <b>3 633 510</b> |

*Zdroj: Vlastní zpracování, (2010).*

**CF za rok 2014**

|                      | <b>1/2014</b> | <b>2/2014</b> | <b>3/2014</b> | <b>4/2014</b>    |
|----------------------|---------------|---------------|---------------|------------------|
| PS PP                | 3 633 510     | 3 923 240     | 3 996 920     | 4 242 720        |
| Příjem z úvěru       | 0             | 0             | 0             | 0                |
| Příjmy z podnikání   | 4 130 880     | 3 270 280     | 3 442 400     | 4 130 880        |
| Příjmy celkem        | 4 130 880     | 3 270 280     | 3 442 400     | 4 130 880        |
| Výstavba komplexu    | 0             | 0             | 0             | 0                |
| Nákup materiálu      | 0             | 0             | 0             | 0                |
| Nákup zboží          | 900 000       | 900 000       | 900 000       | 900 000          |
| Výplata mezd         | 703 600       | 703 600       | 703 600       | 703 600          |
| Ostatní výdaje       | 825 000       | 675 000       | 675 000       | 825 000          |
| Platba úroků         | 168 000       | 168 000       | 168 000       | 168 000          |
| Splátka úvěru        | 750 000       | 750 000       | 750 000       | 750 000          |
| Úhrada daně          | 494 550       | 0             | 0             | 0                |
| Výdaje celkem        | 3 841 150     | 3 196 600     | 3 196 600     | 3 346 600        |
| CF = příjmy - výdaje | 289 730       | 73 680        | 245 800       | 784 280          |
| KS PP                | 3 923 240     | 3 996 920     | 4 242 720     | <b>5 027 000</b> |

*Zdroj: Vlastní zpracování, (2010).*

**CF za rok 2015**

|                      | <b>1/2015</b> | <b>2/2015</b> | <b>3/2015</b> | <b>4/2015</b>    |
|----------------------|---------------|---------------|---------------|------------------|
| PS PP                | 5 027 000     | 5 305 390     | 5 463 070     | 5 792 870        |
| Příjem z úvěru       | 0             | 0             | 0             | 0                |
| Příjmy z podnikání   | 4 130 880     | 3 270 280     | 3 442 400     | 4 130 880        |
| Příjmy celkem        | 4 130 880     | 3 270 280     | 3 442 400     | 4 130 880        |
| Výstavba komplexu    | 0             | 0             | 0             | 0                |
| Nákup materiálu      | 0             | 0             | 0             | 0                |
| Nákup zboží          | 900 000       | 900 000       | 900 000       | 900 000          |
| Výplata mezd         | 703 600       | 703 600       | 703 600       | 703 600          |
| Ostatní výdaje       | 825 000       | 675 000       | 675 000       | 825 000          |
| Platba úroků         | 84 000        | 84 000        | 84 000        | 84 000           |
| Splátka úvěru        | 750 000       | 750 000       | 750 000       | 750 000          |
| Úhrada daně          | 589 890       | 0             | 0             | 0                |
| Výdaje celkem        | 3 852 490     | 3 112 600     | 3 112 600     | 3 262 600        |
| CF = příjmy - výdaje | 278 390       | 157 680       | 329 800       | 868 280          |
| KS PP                | 5 305 390     | 5 463 070     | 5 792 870     | <b>6 661 150</b> |

*Zdroj: Vlastní zpracování, (2010).*

**CF za rok 2016**

|                      | <b>1!2016</b> | <b>2 016</b> | <b>2 016</b> | <b>2 016</b>      |
|----------------------|---------------|--------------|--------------|-------------------|
| PS PP                | 6 661 150     | 7 677 780    | 8 669 460    | 9 833 260         |
| Příjem z úvěru       | 0             | 0            | 0            | 0                 |
| Příjmy z podnikání   | 4 130 880     | 3 270 280    | 3 442 400    | 4 130 880         |
| Příjmy celkem        | 4 130 880     | 3 270 280    | 3 442 400    | 4 130 880         |
| Výstavba komplexu    | 0             | 0            | 0            | 0                 |
| Nákup materiálu      | 0             | 0            | 0            | 0                 |
| Nákup zboží          | 900 000       | 900 000      | 900 000      | 900 000           |
| Výplata mezd         | 703 600       | 703 600      | 703 600      | 703 600           |
| Ostatní výdaje       | 825 000       | 675 000      | 675 000      | 825 000           |
| Platba úroků         | 0             | 0            | 0            | 0                 |
| Splátka úvěru        | 0             | 0            | 0            | 0                 |
| Úhrada daně          | 685 650       | 0            | 0            | 0                 |
| Výdaje celkem        | 3 114 250     | 2 278 600    | 2 278 600    | 2 428 600         |
| CF = příjmy - výdaje | 1 016 630     | 991 680      | 1 163 800    | 1 702 280         |
| KS PP                | 7 677 780     | 8 669 460    | 9 833 260    | <b>11 535 540</b> |

*Zdroj: Vlastní zpracování, (2010).*

**Příloha č. 2 Výkaz zisku a ztráty za roky 2010 – 2015****VZZ za rok 2010**

|                          | <b>1/2010</b> | <b>2/2010</b> | <b>3/2010</b> | <b>4/2010</b>  |
|--------------------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
| Tržby                    |               |               |               | 1 549 080      |
| Výnosy celkem            |               |               |               | 1 549 080      |
| Nákup materiálu          |               |               |               | 166 000        |
| Spotřeba zboží           |               |               |               | 300 000        |
| Osobní náklady           |               |               |               | 216 933        |
| Ostatní provozní náklady |               |               |               | 275 000        |
| Odpisy                   |               |               |               | 117 583        |
| Úroky                    |               |               |               | 0              |
| Náklady celkem           |               |               |               | 1 075 517      |
| VH čtvrtletní            |               |               |               | 473 563        |
| VH kumulativní           |               |               |               | 473 563        |
| Daňový základ            |               |               |               | 473 000        |
| Daň (21 %)               |               |               |               | 99 330         |
| VH BÚO                   |               |               |               | <b>374 233</b> |

*Zdroj: Vlastní zpracování, (2010).*

**VZZ za rok 2011**

|                          | <b>1/2011</b> | <b>2/2011</b> | <b>3/2011</b> | <b>4/2011</b>    |
|--------------------------|---------------|---------------|---------------|------------------|
| Tržby                    | 4 130 880     | 3 270 280     | 3 442 400     | 4 130 880        |
| Výnosy celkem            | 4 130 880     | 3 270 280     | 3 442 400     | 4 130 880        |
| Nákup materiálu          | 0             | 0             | 0             | 0                |
| Spotřeba zboží           | 900 000       | 900 000       | 900 000       | 900 000          |
| Osobní náklady           | 703 600       | 703 600       | 703 600       | 703 600          |
| Ostatní provozní náklady | 825 000       | 675 000       | 675 000       | 825 000          |
| Odpisy                   | 352 750       | 352 750       | 352 750       | 615 975          |
| Úroky                    | 420 000       | 420 000       | 420 000       | 420 000          |
| Náklady celkem           | 3 201 350     | 3 051 350     | 3 051 350     | 3 464 575        |
| VH čtvrtletní            | 929 530       | 218 930       | 391 050       | 666 305          |
| VH kumulativní           | 929 530       | 1 148 460     | 1 539 510     | 2 205 815        |
| Daňový základ            |               |               |               | 2 205 000        |
| Daň (21 %)               |               |               |               | 463 050          |
| VH BÚO                   |               |               |               | <b>1 742 765</b> |

*Zdroj: Vlastní zpracování, (2010).*



**VZZ za rok 2012**

|                          | <b>1/2012</b> | <b>2/2012</b> | <b>3/2012</b> | <b>4/2012</b>    |
|--------------------------|---------------|---------------|---------------|------------------|
| Tržby                    | 4 130 880     | 3 270 280     | 3 442 400     | 4 130 880        |
| Výnosy celkem            | 4 130 880     | 3 270 280     | 3 442 400     | 4 130 880        |
| Nákup materiálu          | 0             | 0             | 0             | 0                |
| Spotřeba zboží           | 900 000       | 900 000       | 900 000       | 900 000          |
| Osobní náklady           | 703 600       | 703 600       | 703 600       | 703 600          |
| Ostatní provozní náklady | 825 000       | 675 000       | 675 000       | 825 000          |
| Odpisy                   | 615 975       | 615 975       | 615 975       | 556 450          |
| Úroky                    | 336 000       | 336 000       | 336 000       | 336 000          |
| Náklady celkem           | 3 380 575     | 3 230 575     | 3 230 575     | 3 321 050        |
| VH čtvrtletní            | 750 305       | 39 705        | 211 825       | 809 830          |
| VH kumulativní           | 750 305       | 790 010       | 1 001 835     | 1 811 665        |
| Daňový základ            |               |               |               | 1 811 000        |
| Daň (21 %)               |               |               |               | 380 310          |
| VH BÚO                   |               |               |               | <b>1 431 355</b> |

*Zdroj: Vlastní zpracování, (2010).*

**VZZ za rok 2013**

|                          | <b>1/2013</b> | <b>2/2013</b> | <b>3/2013</b> | <b>4/2013</b>    |
|--------------------------|---------------|---------------|---------------|------------------|
| Tržby                    | 4 130 880     | 3 270 280     | 3 442 400     | 4 130 880        |
| Výnosy celkem            | 4 130 880     | 3 270 280     | 3 442 400     | 4 130 880        |
| Nákup materiálu          | 0             | 0             | 0             | 0                |
| Spotřeba zboží           | 900 000       | 900 000       | 900 000       | 900 000          |
| Osobní náklady           | 703 600       | 703 600       | 703 600       | 703 600          |
| Ostatní provozní náklady | 825 000       | 675 000       | 675 000       | 825 000          |
| Odpisy                   | 556 450       | 556 450       | 556 450       | 526 925          |
| Úroky                    | 252 000       | 252 000       | 252 000       | 252 000          |
| Náklady celkem           | 3 237 050     | 3 087 050     | 3 087 050     | 3 207 525        |
| VH čtvrtletní            | 893 830       | 183 230       | 355 350       | 923 355          |
| VH kumulativní           | 893 830       | 1 077 060     | 1 432 410     | 2 355 765        |
| Daňový základ            |               |               |               | 2 355 000        |
| Daň (21 %)               |               |               |               | 494 550          |
| VH BÚO                   |               |               |               | <b>1 861 215</b> |

*Zdroj: Vlastní zpracování, (2010).*

**VZZ za rok 2014**

|                          | <b>1/2014</b> | <b>2/2014</b> | <b>3/2014</b> | <b>4/2014</b>    |
|--------------------------|---------------|---------------|---------------|------------------|
| Tržby                    | 4 130 880     | 3 270 280     | 3 442 400     | 4 130 880        |
| Výnosy celkem            | 4 130 880     | 3 270 280     | 3 442 400     | 4 130 880        |
| Nákup materiálu          | 0             | 0             | 0             | 0                |
| Spotřeba zboží           | 900 000       | 900 000       | 900 000       | 900 000          |
| Osobní náklady           | 703 600       | 703 600       | 703 600       | 703 600          |
| Ostatní provozní náklady | 825 000       | 675 000       | 675 000       | 825 000          |
| Odpisy                   | 526 925       | 526 925       | 526 925       | 497 400          |
| Úroky                    | 168 000       | 168 000       | 168 000       | 168 000          |
| Náklady celkem           | 3 123 525     | 2 973 525     | 2 973 525     | 3 094 000        |
| VH čtvrtletní            | 1 007 355     | 296 755       | 468 875       | 1 036 880        |
| VH kumulativní           | 1 007 355     | 1 304 110     | 1 772 985     | 2 809 865        |
| Daňový základ            |               |               |               | 2 809 000        |
| Daň (21 %)               |               |               |               | 589 890          |
| VH BÚO                   |               |               |               | <b>2 219 975</b> |

*Zdroj: Vlastní zpracování, (2010).*

**VZZ za rok 2015**

|                          | <b>1/2015</b> | <b>2/2015</b> | <b>3/2015</b> | <b>4/2015</b>    |
|--------------------------|---------------|---------------|---------------|------------------|
| Tržby                    | 4 130 880     | 3 270 280     | 3 442 400     | 4 130 880        |
| Výnosy celkem            | 4 130 880     | 3 270 280     | 3 442 400     | 4 130 880        |
| Nákup materiálu          | 0             | 0             | 0             | 0                |
| Spotřeba zboží           | 900 000       | 900 000       | 900 000       | 900 000          |
| Osobní náklady           | 703 600       | 703 600       | 703 600       | 703 600          |
| Ostatní provozní náklady | 825 000       | 675 000       | 675 000       | 825 000          |
| Odpisy                   | 497 400       | 497 400       | 497 400       | 466 000          |
| Úroky                    | 84 000        | 84 000        | 84 000        | 84 000           |
| Náklady celkem           | 3 010 000     | 2 860 000     | 2 860 000     | 2 978 600        |
| VH čtvrtletní            | 1 120 880     | 410 280       | 582 400       | 1 152 280        |
| VH kumulativní           | 1 120 880     | 1 531 160     | 2 113 560     | 3 265 840        |
| Daňový základ            |               |               |               | 3 265 000        |
| Daň (21 %)               |               |               |               | 685 650          |
| VH BÚO                   |               |               |               | <b>2 580 190</b> |

*Zdroj: Vlastní zpracování, (2010).*

|                                      | 1.1.2010 | 31.3.2010 | 30.6.2010 | 30.9.2010 | 31.12.2010        |
|--------------------------------------|----------|-----------|-----------|-----------|-------------------|
| Dlouhodobý majetek<br><b>BRUTTO</b>  |          |           |           |           | 40 080 000        |
| Oprávky                              |          |           |           |           | 117 583           |
| Dlouhodobý majetek<br><b>NETTO</b>   |          |           |           |           | 39 962 417        |
| Material                             |          |           |           |           | 0                 |
| Zásoby                               |          |           |           |           | 0                 |
| Pohledávky                           |          |           |           |           | 0                 |
| Peněžní prostředky                   |          |           |           |           | 928 080           |
| <b>Aktiva celkem</b>                 |          |           |           |           | <b>40 890 497</b> |
| Základní kapitál                     |          |           |           |           | 25 200 000        |
| Výsledek hospodaření<br>kumulativně  |          |           |           |           | 374 233           |
| Výsledek hospodaření<br>minulých let |          |           |           |           | 0                 |
| Závazky vůči dodavatelům             |          |           |           |           | 0                 |
| Závazky vůči<br>zaměstnancům         |          |           |           |           | 216 933           |
| Závazky vůči státnímu<br>rozpočtu    |          |           |           |           | 99 330            |
| Bankovní úvěr                        |          |           |           |           | 15 000 000        |
| <b>Pasiva celkem</b>                 |          |           |           |           | <b>40 890 497</b> |

*Zdroj: Vlastní zpracování, (2010).*









|                                      | 1.1.2015 | 31.3.2015         | 30.6.2015         | 30.9.2015         | 31.12.2015        |
|--------------------------------------|----------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Dlouhodobý majetek<br>BRUTTO         |          | 40 080 000        | 40 080 000        | 40 080 000        | 40 080 000        |
| Oprávk                               |          | 8 968 033         | 9 465 433         | 9 962 833         | 10 428 833        |
| Dlouhodobý majetek<br>NETTO          |          | 31 111 967        | 30 614 567        | 30 117 167        | 29 651 167        |
| Material                             |          | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 |
| Zásoby                               |          | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 |
| Pohledávky                           |          | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 |
| Peněžní prostředky                   |          | 5 305 390         | 5 463 070         | 5 792 870         | 6 661 150         |
| <b>Aktiva celkem</b>                 |          | <b>36 417 357</b> | <b>36 077 637</b> | <b>35 910 037</b> | <b>36 312 317</b> |
| Základní kapitál                     |          | 25 200 000        | 25 200 000        | 25 200 000        | 25 200 000        |
| Výsledek hospodaření<br>kumulativně  |          | 1 120 880         | 1 531 160         | 2 113 560         | 2 580 190         |
| Výsledek hospodaření<br>minulých let |          | 7 629 543         | 7 629 543         | 7 629 543         | 7 629 543         |
| Závazky vůči dodavatelům             |          | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 |
| Závazky vůči<br>zaměstnancům         |          | 216 933           | 216 933           | 216 933           | 216 933           |
| Závazky vůči státnímu<br>rozpočtu    |          | 0                 | 0                 | 0                 | 685 650           |
| Bankovní úvěr                        |          | 2 250 000         | 1 500 000         | 750 000           | 0                 |
| <b>Pasiva celkem</b>                 |          | <b>36 417 357</b> | <b>36 077 637</b> | <b>35 910 037</b> | <b>36 312 317</b> |

Zdroj: Vlastní zpracování, (2010).



## Příloha č. 4 Celkový průběh odpisů

### Odpisové skupiny

| Odpisové doby    |                 |
|------------------|-----------------|
| Odpisová skupina | Doba odpisování |
| 1                | 3 roky          |
| 1a               | 4 roky          |
| 2                | 5 let           |
| 3                | 10 let          |
| 4                | 20 let          |
| 5                | 30 let          |
| 6                | 50 let          |

### Koeficienty pro zrychlené odpisování

| Koeficient pro zrychlené odpisování |                          |                             |                               |
|-------------------------------------|--------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| Odpisová skupina                    | V prvním roce odpisování | V dalších letech odpisování | Pro zvýšenou zůstatkovou cenu |
| 1                                   | 3                        | 4                           | 3                             |
| 1a                                  | 4                        | 5                           | 4                             |
| 2                                   | 5                        | 6                           | 5                             |
| 3                                   | 10                       | 11                          | 10                            |
| 4                                   | 20                       | 21                          | 20                            |
| 5                                   | 30                       | 31                          | 30                            |
| 6                                   | 50                       | 51                          | 50                            |

Zdroj: <http://www.penize.cz/17063-odpisove-doby-sazby-a-koeficienty> (2009)

| swim spa 4 odpisová skupina ( zrychlený odpis ) |             |         | VC=              | 1500000 |
|---|-------------|---------|------------------|---------|
| rok   | roční odpis | ZC      | odpis čtvrtletně | měsíční |
| 1   | 75000       | 1425000 | 18750            | 6250    |
| 2   | 142500      | 1282500 | 35625            | 11875   |
| 3   | 135000      | 1147500 | 33750            | 11250   |
| 4   | 127500      | 1020000 | 31875            | 10625   |
| 5   | 120000      | 900000  | 30000            | 10000   |
| 6   | 112500      | 787500  | 28125            | 9375    |
| 7   | 105000      | 682500  | 26250            | 8750    |
| 8   | 97500       | 585000  | 24375            | 8125    |
| 9   | 90000       | 495000  | 22500            | 7500    |
| 10  | 82500       | 412500  | 20625            | 6875    |
| 11  | 75000       | 337500  | 18750            | 6250    |
| 12  | 67500       | 270000  | 16875            | 5625    |
| 13  | 60000       | 210000  | 15000            | 5000    |
| 14  | 52500       | 157500  | 13125            | 4375    |
| 15  | 45000       | 112500  | 11250            | 3750    |
| 16  | 37500       | 75000   | 9375             | 3125    |
| 17  | 30000       | 45000   | 7500             | 2500    |
| 18  | 22500       | 22500   | 5625             | 1875    |
| 19  | 15000       | 7500    | 3750             | 1250    |
| 20  | 7500        | 0       | 1875             | 625     |
| suma odpisů                                     | 1500000     |         | 375000           |         |

Zdroj: Vlastní zpracování, (2009).

| sportovní komplex 5 odpisová skupina |             | odep. 30 let ( zrychlené ) | VC               | 31500000  |
|--------------------------------------|-------------|----------------------------|------------------|-----------|
| rok                                  | roční odpis | ZC                         | odpis čtvrtletně | měsíčně   |
| 1                                    | 1050000     | 30450000                   | 262500           | 87500     |
| 2                                    | 2030000     | 28420000                   | 507500           | 169166,67 |
| 3                                    | 1960000     | 26460000                   | 490000           | 163333,33 |
| 4                                    | 1890000     | 24570000                   | 472500           | 157500    |
| 5                                    | 1820000     | 22750000                   | 455000           | 151666,67 |
| 6                                    | 1750000     | 21000000                   | 437500           | 145833,33 |
| 7                                    | 1680000     | 19320000                   | 420000           | 140000    |
| 8                                    | 1610000     | 17710000                   | 402500           | 134166,67 |
| 9                                    | 1540000     | 16170000                   | 385000           | 128333,33 |
| 10                                   | 1470000     | 14700000                   | 367500           | 122500    |
| 11                                   | 1400000     | 13300000                   | 350000           | 116666,67 |
| 12                                   | 1330000     | 11970000                   | 332500           | 110833,33 |
| 13                                   | 1260000     | 10710000                   | 315000           | 105000    |
| 14                                   | 1190000     | 9520000                    | 297500           | 99166,667 |
| 15                                   | 1120000     | 8400000                    | 280000           | 93333,333 |
| 16                                   | 1050000     | 7350000                    | 262500           | 87500     |
| 17                                   | 980000      | 6370000                    | 245000           | 81666,667 |
| 18                                   | 910000      | 5460000                    | 227500           | 75833,333 |
| 19                                   | 840000      | 4620000                    | 210000           | 70000     |
| 20                                   | 770000      | 3850000                    | 192500           | 64166,667 |
| 21                                   | 700000      | 3150000                    | 175000           | 58333,333 |
| 22                                   | 630000      | 2520000                    | 157500           | 52500     |
| 23                                   | 560000      | 1960000                    | 140000           | 46666,667 |
| 24                                   | 490000      | 1470000                    | 122500           | 40833,333 |
| 25                                   | 420000      | 1050000                    | 105000           | 35000     |
| 26                                   | 350000      | 700000                     | 87500            | 29166,667 |
| 27                                   | 280000      | 420000                     | 70000            | 23333,333 |
| 28                                   | 210000      | 210000                     | 52500            | 17500     |
| 29                                   | 140000      | 70000                      | 35000            | 11666,667 |
| 30                                   | 70000       | 0                          | 17500            | 5833,3333 |
| suma odpisů                          |             | 31500000                   | 7875000          |           |

Zdroj: Vlastní zpracování, (2009).

| sauna 4 odpisová skupina ( zrychlené ) |             |        | VC               |  | 120000 |
|--|-------------|--------|------------------|--|--------|
| rok                                    | roční odpis | ZC     | čtvrtletní odpis |  |        |
| 1                                      | 6000        | 114000 | 1500             |  | 500    |
| 2                                      | 11400       | 102600 | 2850             |  | 950    |
| 3                                      | 10800       | 91800  | 2700             |  | 900    |
| 4                                      | 10200       | 81600  | 2550             |  | 850    |
| 5                                      | 9600        | 72000  | 2400             |  | 800    |
| 6                                      | 9000        | 63000  | 2250             |  | 750    |
| 7                                      | 8400        | 54600  | 2100             |  | 700    |
| 8                                      | 7800        | 46800  | 1950             |  | 650    |
| 9                                      | 7200        | 39600  | 1800             |  | 600    |
| 10                                     | 6600        | 33000  | 1650             |  | 550    |
| 11                                     | 6000        | 27000  | 1500             |  | 500    |
| 12                                     | 5400        | 21600  | 1350             |  | 450    |
| 13                                     | 4800        | 16800  | 1200             |  | 400    |
| 14                                     | 4200        | 12600  | 1050             |  | 350    |
| 15                                     | 3600        | 9000   | 900              |  | 300    |
| 16                                     | 3000        | 6000   | 750              |  | 250    |
| 17                                     | 2400        | 3600   | 600              |  | 200    |
| 18                                     | 1800        | 1800   | 450              |  | 150    |
| 19                                     | 1200        | 600    | 300              |  | 100    |
| 20                                     | 600         | 0      | 150              |  | 50     |
| suma odpisů                            |             | 120000 | 30000            |  |        |

Zdroj: Vlastní zpracování, (2009).

## REFERENČNÍ STAVBY



Golf klub Hostivař

Autor: ADR | Petr Kolář, Aleš Lapka

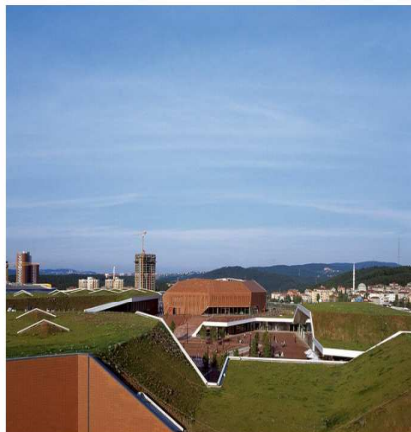
Spoluautor: Josef B. Novotný, Regina Petrová

Adresa: Hornoměcholupská 565, Horní Měcholupy, Praha, Česká republika |  
mapa

Web: [www.golfhostivar.cz](http://www.golfhostivar.cz)

Investor: SPORT Hostivař a.s.

Projekt: 2002-2006 Realizace: 2003-2007



Obchodní komplex Meydan

Autor: FOA | Farshid Moussavi, Alejandro Zaera Polo

Adresa: Ümraniye, Istanbul, Turecko | mapa

Web: [www.meydanumraniye.net](http://www.meydanumraniye.net)

Investor: Metro Group AG

Náklady: 34 000 000 Euro Realizace: 2007

Soutěž: 2005 Užitná plocha: 55000 m<sup>2</sup>